الصيغ النموذجية
للعقود والتصرفات القانونية

مع أهم مبادئ محكمة النقض فى كافة أنواع العقود
حتى نهاية عام ٢٠٠٣

دكتور

على عوض حسن

المحامى بالنقض

الجزء الأول

الناشر

دار الفكر الجامعى

٣٠ ش سوتير الازاريطة ـ الاسكندرية

ت : ٤٨٤٣١٣٢

دكتور
على عوض حسن
المحامى بالنقض
والمحكم الدولى والخبير العمالى

الصيغ النموذجية للعقود والتصرفات القانونية

يشتمل على

عقود البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض والايجار والعارية والمقاولة والوديعة والعمل والوكالة والحراسة والمقامرة والرهان والتأمين والكفالة وكذلك العقود غير المسماة والتصرفات بالإرادة المنفردة بكافة صورها وأشكالها مع ايراد نماذج للعقود المستحدثة التى فرضتها التطورات الاقتصادية وخاصة عقود نقل التكنولوجيا .

مع أهم مبادئ محكمة النقض فى كافة أنواع العقود
حتى عام ٢٠٠٣

الجزء الأول

٢٠٠٤

الناشر
دار الفكر الجامعى
٣٠ ش سوتير - أمام كلية الحقوق
ت : ٤٨٤٣١٣٢ الاسكندرية

مقدمة

فى السنوات الثلاث الأخيرة صدرت بعض القوانين المهمة وهذه الطفرة التشريعية أوجدت أنواعًا جديدة من المشارطات والعقود الأمر الذى أصبحت معه الحاجة ماسة لمسايرة هذه الأنماط الجديدة للعقود وهو ما دعا إلى إفراد مرجع يتكون من جزئين فى صيغ العقود والتصرفات القانونية .

ولا مراء فى أن القانون المدنى وهو عمدة القوانين قد أرسى المبادئ العامة للعقود سواء فى المعاملات المدنية والتجارية بين الأفراد بعضهم وبعض أو بينهم وبين الشركات والوحدات التى تتمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة .

وسوف نعتمد فى تبويب الكتاب على التقسيم الذى اتبعه القانون المدنى مع الاشارة إلى النصوص التشريعية التى يستند إليها كل نموذج أو صيغة وكذلك ما ورد من نصوص مقابلة مستقاة من مبادئ الشريعة الاسلامية الغراء مع ذكر ما يقتضيه المقام من مبادئ وأحكام المحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض ونسأل الله أن يكون هذا العمل نافعاً للزملاء والمشتغلين بعلوم القانون دفاعاً وتطبيقاً وشرحاً وتعليماً .

والله من وراء القصد وهو الهادى إلى سواء السبيل .

وأخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

القاهرة فى ٢٠٠٣/٨/٢٩

دكتور

على عوض حسن

المحامى بالنقض والادارية العليا

أستاذ القانون ومحكم دولى وخبير عمالى

تقسيم موضوعات الكتاب

نتناول صيغ ونماذج العقود فى قسمين رئيسيين :

القسم الأول – فى العقود المسماة .

القسم الثانى – فى العقود غير المسماة .

وينقسم كل قسم على التفصيل التالى :

القسم الأول
العقود المسماة

وينقسم إلى الأبواب التالية :

الباب الأول : فى العقود التى ترد على الملكية – ويتكون من الفصول الآتية :

الفصل الأول : عقد البيع .

الفصل الثانى : عقد المقايضة .

الفصل الثالث : عقد الهبة .

الفصل الرابع : عقد الشركة .

الفصل الخامس : عقد القرض .

الفصل السادس : عقد الصلح .

الباب الثانى : فى العقود التى ترد على الانتفاع بالشئ – ويتكون من فصلين :

الفصل الأول : عقد الايجار وعقود الايجار التمويلى .

الفصل الثانى : عقد العارية .

الباب الثالث : فى العقود الواردة على العمل – ويتكون من الفصول الآتية :

الفصل الأول : عقد المقاولة .

الفصل الثانى : التزام المرافق العامة .

الفصل الثالث : عقد العمل .

الفصل الرابع : عقد الوكالة .

الفصل الخامس : عقد الوديعة .

الفصل السادس : عقد الحراسة .

الباب الرابع : عقود الغرر - وينقسم إلى الفصول الآتية :

الفصل الأول : عقد المقامرة والرهان .

الفصل الثانى : عقد المرتب مدى الحياة .

الفصل الثالث : عقد التأمين .

الباب الخامس : الكفالة والقسمة والرهن .

القسم الثانى
العقود غير المسماة

الباب الأول : عقود نقل التكنولوچيا .

الباب الثانى : عقود فى أنشطة مختلفة .

القسم الأول
العقود المسماة

وينقسم إلى الأبواب التالية:

الباب الأول - العقود التى ترد على الملكية.

الباب الثانى - العقود التى ترد على الانتفاع بالشئ.

الباب الثالث - العقود الواردة على العمل.

الباب الرابع - عقود الغرر.

الباب الخامس - عقود الكفالة.

الباب الأول
العقود التى ترد على الملكية

نتناول فى هذا الباب ستة فصول :

الفصل الأول – عقد البيع .

الفصل الثانى – عقد المقايضة .

الفصل الثالث – عقد الهبة .

الفصل الرابع – عقد الشركة .

الفصل الخامس – عقد القرض والدخل الدائم .

الفصل السادس – عقد الصلح .

الفصل الأول
صيغ ونماذج عقود البيع

أوليات :

تناول القانون المدنى عقد البيع بوجه عام فى المواد من ٤١٨ – ٤٦٤ وتناول بعض أنواع البيوع فى المواد من ٤٦٥ – ٤٨١ .

وجدير بالاشارة أن جميع هذه الأحكام التى تضمنها القانون المدنى تتفق إلى حد كبير مع ما ورد بمبادئ الشريعة الإسلامية الغراء بشأن البيع حيث وردت هذه الأحكام فى مجلة الأحكام العدلية فى المواد من ١٠٣ إلى ١٠٥ (١) ، كما وردت فى المواد من ٣٤٣ – ٥٧٦ من كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الانسان (٢) . كما أورد فقهاء الشريعة بياناً وافياً لأركان العقود وشروطها وعيوب الارادة وكذا العقود التى تتم بارادة منفردة كالهبة والوقف والطلاق وهى ثروة غزيرة سبقت التشريعات الوضعية بأكثر من ألف سنة ولازال الباحثون ينهلون من معينها الخصيب (٣) .

---

(١) مجلة الأحكام العدلية هى كتاب المعاملات الشرعية والمدنية المأخوذة على أرجح الأقوال فى مذهب الإمام الأعظم أبى حنيفة النعمان والتى كانت مطبقة على جميع البلاد التابعة للدولة العلية وقد صدرت بمقتضى الإرادة السنية فى ٢٦ شعبان سنة ١٢٩٣ هجرية (انظر – الطبعة الخامسة سنة ١٩٦٨ مطبعة شعاركو – بيروت تنسيق نجيب هواوينى) .

(٢) كتاب فى المعاملات الشرعية وضعه ونسقه محمد قدرى باشا على مذهب الإمام أبى حنيفة النعمان ملائماً لعرف الديار المصرية وسائر الأمم الإسلامية وقد قررت نظارة المعارف العمومية فى مصر بتاريخ ١٨٩٠ طبع هذا الكتاب لاستعماله فى المدارس الأميرية (الطبعة الثالثة– المطبعة الأميرية سنة ١٩٠٩).

(٣) راجع فى المزيد – الملكية ونظرية العقد للامام محمد أبو زهرة ص١٨٢ وما بعدها . وانظر فى فكرة المنزلة الوسطى بين الحق والرخصة فى الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالفقه الوضعى – مصادر الحق فى الفقه الإسلامى للسنهورى ج١ ص٩ وما بعدها .

ملاحظة جديرة بالتنويه :

لوحظ أن الغالبية الساحقة من العقود بصفة عامة سواء كانت بيعاً أو غيره تبدأ بعبارة « اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ... إلخ » وقد لاحظنا أن كافة المراجع التى صدرت فى صيغ ونماذج العقود قد أوردت هذه العبارة فى صدر العقود وأصبحت تدرج تلقائياً بلا معنى أو تدقيق لايرادها اللهم إلا إذا كان ذلك من قبيل التزيد وهو ما لا نحبذه - ونعتقد أن هذه العبارة هى من التواث المتوارث من أيام الرومان حين كانت الشكلية هى الأساس فى المعاملات فهذه العبارة لا تقدم ولا تؤخر لأنه إذا ثبت أن من أبرم العقد كان عديم الأهلية أو ناقصها فإنه يقع باطلاً ابتداء ولا يشفع فى ذلك التحدى بسبق الحرص على إيراد عبارة أنه أهل للتصرف فالمجنون أو غير المميز لا يتحمل المسئولية حتى لو وقع على عقد متضمن لهذه العبارة - والصحيح فى رأينا أن نذكر فى العقود عبارة أن المتعاقدين غير ممنوعين من التصرف وغير خاضعين للحراسة أما الأهلية بمعنى بلوغ سن ٢١ سنة فهى أمر ثابت يلحظه المتعاقدون من خلال بطاقات تحقيق الشخصية أو شهادات الميلاد أو ما يثبت بلوغ سن المتعاقد الرشيد طبقاً للقانون ، كما يتعين ابراز صفة المتعاقد فهذه نقطة هامة . وعلى هذا فسوف نسقط العبارة سالفة الذكر من العقود ومن شاء فليكتبها إذا كان يعتقد أن التزيد لا يضر ونظراً لعدم التكرار فى كل صيغة فإن الأفضل أن نذكر فى ديباجة العقد العبارة التى أشرنا إليها وهى اقرار المتعاقدين بعدم فرض الحراسة (الإدارية أو القضائية) أو المنع من التصرف وكذلك ابراز صفة المتعاقد إذا كان يتعاقد بصفة معينة كوكيل أو حارس قضائى أو ممثل قانونى أو شريك مسئول عن الإدارة أو وكيل دائنين وهكذا .

وجدير بالإشارة أيضاً أنه لما كانت العقود ليست قوالب جامدة تتكرر فقد أوردنا نماذج متغايرة أملتها الظروف العملية وهكذا قد يرى القارئ بنوداً اضافية فى عقد من عقود البيع وقد يرى توسعاً فى بند من البنود حتى يستطيع من يريد تحرير عقد بيع أن يهتدى بكافة النماذج والنوعيات ويأخذ منها ما يشاء أو ما يلزمه أو ما تمليه طبيعة الصفقة .

صيغة رقم (١)
عقد بيع شقة نقداً بدون حصة فى الأرض

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد بين كل من :

١) السيد / .... وجنسيته .... ومقيم ....

ويحمل بطاقة (شخصية - عائلية - بطاقة رقم قومى - وثيقة سفر ....) رقم .... صادرة من ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... وجنسيته .... ومقيم ....

ويحمل بطاقة (شخصية - عائلية - بطاقة رقم قومى - وثيقة سفر ....) رقم .... صادرة من ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول للطرف الثانى ما هو شقة رقم ...... بالطابق ...... بالعقار رقم ...... الكائن بشارع ...... بجهة ...... محافظة ...... والبالغ مساحتها ...... متراً مربعاً والمكونة من ...... غرف وصالة والمحددة بالحدود الآتية - الحد البحرى ...... الحد القبلى ...... الحد الغربى ...... الحد الشرقى ......

ثانياً - تم هذا البيع بمبلغ اجمالى قدره ...... دفعه الطرف الثانى للطرف الأول فى مجلس العقد ويعتبر التوقيع من البائع على العقد بمثابة مخالصة باستلام كامل الثمن .

ثالثاً - يقر الطرف الأول بأن الشقة المباعة خالية من أية حقوق عينية من أى نوع وأنه لم يسبق التصرف فيها بأى تصرف ويقر الطرف الثانى بأنه عاينها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بحالتها وتسلمها فعلاً وأصبحت فى حيازته منذ التوقيع على هذا العقد .

رابعاً – آلت ملكية العين إلى الطرف الأول بموجب عقد بيع من مالكها الأصلى مسجل تحت رقم ...... بتاريخ .... بمأمورية الشهر العقارى بجهة ...... أو ..... بموجب حكم صحة ونفاذ بيع صادر بجلسة ..... فى الدعوى رقم ..... لسنة .....

خامساً – يلتزم الطرف الثانى بكافة الالتزامات الناشئة عن حالة الملكية الشائعة والتى يفرضها القانون بالنسبة للانتفاع بالأجزاء المشتركة للعقار .

سادساً – يقر الطرف الثانى باستلامه كافة مستندات الملكية من الطرف الأول الذى يتعهد بالاقرار بصحة البيع أمام الشهر العقارى أو جهات القضاء .

سابعاً – جميع مصروفات هذا العقد ومصاريف التسجيل واجراءات نقل الملكية وغيرها يتحملها الطرف الثانى .

ملحوظة : يجوز النص على أن يتحملها الطرف الأول كما يجوز النص على أن يتحملها الطرفان مناصفة .

ثامناً – يقر الطرفان باتخاذ محلاً مختار لهما على ذات العنوان الموضح بصدر هذا العقد وكل اعلان يتم على هذا العنوان ينتج أثره ويكون صحيحاً من الناحية القانونية .

تاسعاً – يكون الاختصاص بتنفيذ العقد وتطبيقه وتفسيره لمحكمة ......

عاشراً – ليس للطرف الثانى أى حق من حقوق الملكية على الأرض المقام عليها العقار الكائن به الشقة المبيعة ولا يحق له المطالبة بأية حصة فى الأرض أو منازعة ملاك الأرض فى هذا الشأن .

حادى عشر – تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢)
عقد بيع شقة بالتقسيط
مع الاحتفاظ بالملكية لحين سداد الأقساط

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... مصرى ويحمل بطاقة (شخصية
رقم .... ومقيم ....   **طرف أول بائع**

٢) السيد / .... مصرى ويحمل بطاقة (شخصية
رقم .... ومقيم ....   **طرف ثانٍ مشترى**

اتفق الطرفان على ما يلى :

تمهيد - بموجب عقد بيع مؤرخ .... يمتلك الطرف الأول الشقة رقم.... الكائنة بالدور الأول بعد الأرضى بالعقار رقم .... بالمنطقة الرابعة بالحى العاشر بمدينة نصر بالقاهرة ، وقد آلت ملكية هذه العين للطرف الأول بالشراء من صندوق تمويل المساكن التى تقيمها وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى ومقره مدينة نصر بالقاهرة ويمثله ..... رئيس مجلس الإدارة وينوب عنه بنك التعمير والاسكان فى تحصيل باقى أقساط الثمن ، ولا زال الطرف الأول مديناً بباقى أقساط ثمن الشقة مضافاً إليها الفوائد القانونية وينتهى سداد أخر قسط فى نهاية سنة .... ميلادية .

أولاً - يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه كما يعتبر العقد المبرم بين الطرف الأول وبين بنك التعمير والاسكان مكملاً لهذا العقد بما يتضمنه من حقوق والتزامات الخلف .

ثانياً - مع عدم الاخلال بالأحكام القانونية فى شأن حوالة الدين ، باع وأسقط وتنازل الطرف الأول للطرف الثانى بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الشقة المحددة الحدود والمعالم بالتمهيد الوارد بهذا العقد مقابل مبلغ ...... ج تسلم الطرف الأول منها مبلغ ...... ج عند التوقيع على هذا العقد ، والباقى وقدره .... يدفع كالآتى ...... جنيه تحرر بها

شيك مستحق السداد في ...... ، أما المبلغ الباقي وقدره ...... فيلتزم الطرف الثاني بسداده للطرف الأول بموجب شيكات مقبولة الدفع شهرياً قيمة كل منها ...... تبدأ من ......

ثالثاً – مع مراعاة أحكام البند السابق يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم والمصاريف والضرائب العقارية والفوائد القانونية والتأمين والعوايد وغيرها مما يستجد كما يلتزم بكافة رسوم تسجيل هذا العقد ورسوم نقل الملكية .

رابعاً – يقر الطرف الثاني بأنه عاين الشقة المبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقانوناً وانه تسلمها فعلاً ويكون من حقه فور التوقيع على هذا العقد استعمالها واستغلالها والانتفاع بها وادخال عدادات الانارة والمياه وغيرها وذلك كله بالشروط والأوضاع الواردة بعقد البيع الأصلي المحرر بين الطرف الأول وبنك الاسكان على نحو ما ورد بالتمهيد .

خامساً – يقر الطرف الثاني أنه تسلم مستندات الملكية وعلى الأخص العقد المحرر بين الطرف الأول وبنك الاسكان والتعمير ، ولا يجوز للطرف الثاني التنازل عن الشقة للغير أو التصرف فيها بالبيع أو اجراء أي نوع من أنواع التصرفات عليها إلا بعد سداد أخر قسط طبقاً لما هو وارد بالبند الثاني ، وعند مخالفة هذا الشرط يتحمل الطرف الثاني وحده كافة النتائج والآثار والتعويضات سواء للطرف الأول أو لبنك الاسكان والتعمير فضلاً عن بطلان التصرف .

سادساً – يظل التزام الطرف الأول بسداد باقي اقساط ثمن الشقة لبنك الاسكان والتعمير قائمًا حتى تمام السداد ، ويتعهد الطرف الأول بنقل الملكية للطرف الثاني بعد سداد كافة الأقساط للبنك ، ولا يجوز للطرف الثاني أن يطالب بنقل الملكية أو اتخاذ اجراءات دعوى الصحة والنفاذ قبل سداد الطرف الأول لجميع اقساط البنك حسبما ورد بالتمهيد والبند السابق وليس للطرف الثاني أية حقوق قبل بنك الاسكان والتعمير أو صندوق تمويل المساكن .

سابعاً – فى حالة رجوع الطرف الثانى فى العقد أو رغبته فى فسخه قبل الوفاء بكافة التزاماته الموضحة بالبنود السابقة لا يكون له أى حق فى استرداد ما دفعه للطرف الأول من مبالغ نقدية أو ما يكون قد سدده من شيكات .

ثامناً – أى نزاع يثور بشأن تنفيذ أو تطبيق هذا العقد يكون من اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

تاسعاً – تحرر هذا العقد من أصل وصورة تسلم الطرف الأول الأصل وتسلم الثانى الصورة .

توقيع الطرف الأول　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣)
عقد بيع عقار مبنى مع حصة فى الأرض

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... مقيم .... بطاقة .... **طرف أول بائع**

٢) السيد / .... مقيم ...... بطاقة ..... **طرف ثانٍ مشترى**

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك ما هو ...... عقار ...... عبارة عن منزل مساحته ...... متراً مربعًا ...... ومحدد بالحدود الآتية : الحد البحرى ...... الحد الشرقى ...... الحد القبلى ...... الحد الغربى ...... والعقار جميعه مبنى بالطوب والخرسانة أو (بعضه مبنى بالطوب والخرسانة) وكامل التشطيب من الداخل والخارج ...... أو «مشطب من الداخل ولم يتم اجراء البياض والدهان الخارجى له » ويتكون من ...... طابق بكل طابق ...... وحدة .

ويشمل البيع حصة فى الأرض قدرها .....

ثانيًا - تم هذا البيع لقاء مبلغ قدره ...... دفعها الطرف الثانى للطرف الأول فى مجلس العقد ويعتبر توقيعه عليه بمثابة مخالصة بالثمن .

ثالثًا - آلت ملكية العقار للطرف الأول بالشراء بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ...... أو بموجب عقد بيع مسجل برقم ...... أو بموجب عقد بيع صادر بشأنه حكم بصحة ونفاذ البيع بتاريخ ...... ومؤشر عليه من الشهر العقارى بتاريخ ..... تحت رقم ..... أو بالميراث بموجب ...... أو بالوصية المشهرة برقم ...... أو آلت ملكية أرض العقار للطرف الأول بالميراث بموجب ...... أما البناء فقد أقامه من ماله الخاص ......

رابعًا - يقر الطرف الأول بأن العقار المبيع خال من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية للغير وأنه لم يسبق التصرف فيه أو فى جزء منه بأى

صورة من صور التصرف ولا يوجد لأحد أى حق من حقوق الانتفاع على العقار ويقر الطرف الثانى بأنه عاينه المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقانونًا وأنه قبله بحالته وأصبح حائزًا لـه بمجرد التوقيع على هذا العقد .

خامسًا - أن الوحدات المؤجرة بالعقار هى عدد ...... وحدة تبلغ قيمتها الايجارية جميعًا مبلغ ...... والباقى وحدات خالية (سواء شقق أو دكاكين) ويكون من حق الطرف الثانى تأجير الوحدات الشاغرة وتحصيل أجرة الوحدات المؤجرة وذلك ابتداء من الشهر التالى للتوقيع على هذا العقد . ويتعهد المشترى باخطار الشاغلين بحلوله محل البائع فى الملكية وفى الانتفاع بالعقار وتحصيل الأجرة .

سادسًا - يتعهد الطرف الأول بتقديم كافة أوراق الملكية ومستنداتها للطرف الثانى فى مدة أقصاها ثلاثين يومًا من تاريخه كما يتعهد بالحضور أمام القضاء أو مأمورية الشهر العقارى المختصة للاقرار بالبيع النهائى وقبض الثمن .

سابعًا - يكون الاختصاص لمحكمة .... الابتدائية .

ثامنًا - تحرر من نسختين وقع عليهما الطرفان وتسلم كل منهما نسخة .

توقيع الطرف الأول **توقيع الطرف الثانى**

صيغة رقم (٤)
عقد بيع محل مع حصة من الأرض وتقسيط بعض الثمن

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً :

١) السيد / .... عن نفسه وبصفته وليًا طبيعياً على ابنته القاصر .... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ......

٢) السيد / .... ويمثله قانوناً السيد / .... بتوكيل عام رسمى رقم .... لسنة ....

٣) السيدة / .... وتحمل جواز سفر رقم ...... صادراً من .... والجميع مصريون ويقيمون ....

طرف أول بائع

ثانياً :

السيد / .... مصرى .... بطاقة عائلية رقم ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

تمهيد – يمتلك جميع أفراد الطرف الأول البائعون بالمشاع قطعة الأرض التى تأخذ رقم ...... مجموعة ...... تقسيم شركة المعادى للاسكان والتعمير بمنطقة المعادى الجديدة قسم البساتين محافظة القاهرة وتقع على ناصية شارع ...... والشارع رقم .... وتبلغ جملة مساحتها ...... متراً مربعاً استمارة حصر ...... لسنة ...... وحدود الأرض جميعها كالآتى :

البحرى : القطعة ١٢ وتقسيم بطول ٣٠,٠ متراً (ثلاثين متراً طولياً) .

الشرقي : القطعة ١ وتقسيم بطول ١٦,٦٠ متراً (ستة عشر متراً وستون سم) .

القبلي : شارع ٤٠,٠ متراً وطول الضلع ثلاثين متراً (حالياً شارع النصر) .

الغربي : شارع رقم ٢٦٩ وعرضه ٣٠,٠ متراً وطول الضلع ١٦,٦٠ متراً طولياً .

وقد أقام أفراد الطرف الأول عمارة على الأرض المذكورة بمعرفتهم ومن مالهم الخاص ، وتملك أفراد الطرف الأول البائعون الأرض المذكورة بالشراء من شركة المعادى للاسكان والتعمير بالعقد المشهر برقم ...... مكتب القاهرة بتاريخ ......

البند الأول – يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد .

البند الثاني- باع وأسقط وتنازل أفراد الطرف الأول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية – كل حسب نصيبه فى الملكية – إلى الطرف الثانى القابل لذلك المشترى ما هو الدكان رقم خمسة الكائن بالدور الأرضى بمنسوب الشارع من العمارة السابق ذكرها وتبلغ جملة مساحة المحل موضوع البيع حوالى اربعين متراً مربعاً تقريباً .

وحدودها :

البحرى : الممر الخلفى للعمارة المتضمنة للدكان وطول الضلع ٣,٧٥ متراً (ثلاثة أمتار وخمسة وسبعون سنتيمتراً) .

الشرقي : باقى العمارة المتضمنة للدكان موضوع التعاقد بطول ١٠,٨٠ متراً (عشرة أمتار وثمانون سنتيمتراً) .

القبلي : الممر الأمامى للعمارة المتضمنة للدكان – وطول هذا الضلع ٣,٧٥ متراً (ثلاثة أمتار وخمسة وسبعون سنتيمتراً) وهو الممر المطل على شارع النصر .

الغربي : شارع رقم ٢٦٩ بطول ١٠,٨٠ متراً وبه بابان للمحل وأمامه ساتر خرسانى والطرفان يقبلان البيانات المساحية والحدود والأطوال التى يظهرها كشف التحديد الرسمى .

البند الثالث : الثمن – هذا البيع يتضمن الدكان وما يخصه من الأرض والمرافق وهى حصة شائعة قدرها سبعة أسهم من أربعة وعشرين سهماً وذلك لقاء ثمن اجمالى قدره ...... جنيه « فقط ...... جنيه » قام الطرف الثانى المشترى بدفع مبلغ ...... جنيهاً « إلى أفراد الطرف الأول عند التوقيع على هذا العقد – ويعتبر توقيع الطرف الأول عليه بمثابة ايصال باستلام هذا المبلغ – ويتعهد الطرف الثانى بدفع باقى الثمن وقدره ...... جنيه « للطرف الأول على أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط ...... جنيهاً مصرياً » وتبدأ الأقساط من أول شهر ...... سنة وتنتهى فى آخر ديسمبر سنة ....

البند الرابع : لا يجوز للطرف الثانى التأخير فى سداد أى قسط من الأقساط الشهرية المستحقة – وإذا تأخر عن سداد قسط واحد فإن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو انذار أو أن يتخذ الطرف الأول أى اجراء قضائى أو يحصل على حكم قضائى بهذا الفسخ – وفى هذه الحالة تصبح المبالغ المدفوعة إلى أفراد الطرف الأول من حقهم كشرط جزائى على الطرف الثانى ويتعين على الطرف الثانى المشترى اخلاء العين موضوع هذا العقد خلال مدة أقصاها ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاق القسط ويصبح وضع يده على المحل موضوع العقد يد غاصب لا حق له فيه ولا يجوز للطرف الثانى الاحتجاج بوجود أية ديكورات أو مصاريف ثابتة أنفقها بل تصبح جميعها من حق الطرف الأول البائعين .

البند الخامس : لا يجوز للطرف الثانى بيع الدكان المذكور للغير إلا بعد سداد كامل الثمن حيث تصبح جميع الأقساط واجبة السداد فوراً لأفراد الطرف الأول .

البند السادس : يقر الطرف الثانى أنه قد استلم المحل موضوع البيع عند التوقيع على هذا العقد كامل التشطيب وصالحاً للاستعمال .

البند السابع : يتعهد أفراد الطرف الأول بالتوقيع على عقد البيع النهائى فور انتهاء أوراق واجراءات التسجيل ، وإذا تأخر عن ذلك أو تأخرت الاجراءات الخاصة بالتسجيل يحق للطرف الثانى استصدار

حكم بصحة ونفاذ هذا العقد بمصاريف ورسوم على نفقة الطرف الأول .

البند الثامن : جميع اجراءات ورسوم وأتعاب العقد النهائى تقع على عاتق الطرف الثانى ، وأية أعباء مالية أخرى تنص القوانين والقرارات النافذة على أن يتحملها المالك فإن أفراد الطرف الأول يتعهدون بسدادها .

البند التاسع : يقر الطرف الثانى أنه قد عاين العين موضوع هذا العقد والعمارة الكائن بها المعاينة التامة النافية للجهالة قانوناً وعلم بحدودها وموقعها وتركيباتها وقبل شراءها بحالتها بعد فحصها بالمختصين من طرفه - ويتعهد الطرف الثانى بأن لا يقوم بأية تكسيرات أو ثقوب أو نحت فى الهيكل الخرسانى وأعمدة العمارة المتضمنة لموضوع هذا البيع عملاً على سلامة المبنى - وإذا قام الطرف الثانى بذلك سواء بنفسه أو بالاستعانة بأى عامل أو مكتب ديكور جاز للطرف الأول ايقاف العمل وفسخ العقد مع عدم الاخلال بمسئوليته المدنية والجنائية ومسئوليته تجاه الغير والدولة.

البند العاشر : لا يجوز للطرف الثانى استغلال العين موضوع البيع فى بيع الخمور أو فى اقامة مصنع له اهتزازات تسبب أية أضرار للعقار جميعه وعليه اتخاذ هذا الشرط مع الغير إذا باع الدكان للغير .

البند الحادى عشر : لا يجوز للطرف الثانى بيع العين محل هذا العقد للغير إلا بعد سداد كامل الثمن المنوه عنه .

البند الثانى عشر : مع عدم الاخلال بما جاء بالبند الثامن من هذا العقد فإن الطرف الثانى يتعهد بتحمل كافة الضرائب والرسوم الحكومية والعوائد وما قد يستجد منها مستقبلاً وذلك منذ تاريخ هذا التعاقد .

البند الثالث عشر : يقر أفراد الطرف الأول أن موضوع هذا التعاقد وكذا العقار المتضمن له خاليين من كافة الموانع والمحظورات القانونية وغير محملة بأى دين أو رهن أو أى حق عينى للغير .

البند الرابع عشر : يتعهد الطرفان بالالتزام بأحكام القانون فيما يتعلق بحقوق الارتفاق وملكية المنافع المشتركة بالعقار وخاصة حق المرور المقرر قانوناً لملاك الرقبة وملاك المنافع بالعقار وصيانة الأجزاء المشتركة .

البند الخامس عشر : الحوائط الخاصة بالجزء موضوع هذا البيع والمشتركة مع أى جار ملاصق لموضوع البيع تعتبر ملكيتها مشتركة بين شاغلى هذين الجزئين - ويحق لكل شاغل الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبشرط ألا يعوق ذلك استعمال باقى الشاغلين لهذه الأجزاء من العمارة جميعها .

البند السادس عشر : يقر الطرف الثانى بأنه يتنازل تنازلاً نهائياً لا رجوع فيه عن حق الشفعة المقرر قانوناً وذلك بالنسبة لباقى وحدات العقار - وذلك التنازل يتعدى أثره إلى كل خلف قد يحل محله فى موضوع البيع .

البند السابع عشر : يعتبر عنوان العمارة المتضمنة للعين موضوع هذا البيع وهو ...... موطناً مختاراً للطرفين تصح فيه كافة المكاتبات والمراسلات وترتب آثارها القانونية .

البند الثامن عشر : أى نزاع قد ينشأ عن هذا التعاقد سواء من حيث تفسيره أو تطبيقه تختص به محكمة ......

البند التاسع عشر : تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع أفراد الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
(البائعون)	(المشترى)

صيغة رقم (٥)
عقد بيع ابتدائى لشقة مع حصة من الأرض من بائع بصفته ولياً طبيعياً على قاصر مشمول بولايته
(بيع شخص لنفسه)

بتاريخ .... سنة بالقاهرة حرر بين كل من :

١) السيد / .... مصرى - مسلم ومقيم ...... شارع ...... بجهة ...... بصفته ولياً طبيعياً على ولده القاصر ......

طرف أول بائع

٢) السيد / (نفس الاسم) مصرى - مسلم ومقيم برقم ...... بشارع ......

طرف ثانٍ مشترى

أقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من التصرف واتفقا على ما يلى :

أولاً - باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك ما هو الشقة رقم ...... بالدور ...... بالعقار رقم ...... شارع ...... الكائن ...... قسم ...... محافظة القاهرة والبالغ مساحتها حوالى مائتى متر مربع بالمنافع المشتركة والمكونة من ست حجرات وصالة ومطبخ وحمامين والمحددة الحدود كالآتى - البحرى شارع عرض ١٢م والشرقى مطل على الشقة المجاورة والقبلى مطل على القطعة رقم ١٦ تقسيم شركة المعادى والغربى مطل على القطة رقم ...... تقسيم ......

ثانياً - تم هذا البيع مقابل ثمن اجمالى قدره ...... وهذا الثمن المدفوع يعتبر جميعه تبرعاً من الولى الطبيعى دون حق الرجوع .

ثالثاً - آلت ملكية الطرف الأول للشقة بموجب عقد البيع الابتدائى

المؤرخ ...... من .... كما آلت إليه ملكية أرض العقار وهى قيراط واحد وثمانية أسهم بموجب عقد البيع المؤرخ ...... من شركة ......

رابعًا - يقر الطرف الثانى بأنه عاين الشقة المبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقانونًا وأنه قبلها بحالتها الراهنة وتسلمها وأصبحت فى حيازته دون أن يكون له حق الرجوع على الطرف الأول بشيئ .

خامسًا - يقر الطرف الأول بأن الشقة المبيعة وجزء الأرض الذى يخصها خالية من كافة الحقوق العينية أيًا كان نوعها ويلتزم بضمان عدم التعرض المادى والقانونى .

سادسًا - يعتبر عقد البيع الابتدائى المؤرخ ...... مكملاً لهذا العقد وتسرى أحكام القانون المدنى والقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فيما لم يرد بشأنه نص بهذا الاتفاق .

سابعًا - جميع مصروفات ورسوم ودمغات وأتعاب المحاماة ورسوم التصديق الخاصة بهذا العقد تقع على عاتق الطرف الأول .

ثامنًا - أى نزاع ينشأ بشأن تطبيق أو تفسير هذا العقد يكون من اختصاص محكمة ...... الابتدائية .

تاسعًا - تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول **توقيع الطرف الثانى**

صيغة رقم (٦)

عقد بيع شقة من ملاك على الشيوع فى منزل مكون من وحدات مؤجرة مع الوعد ببيع حصة فى الأرض إذا أراد المشترى بصفته مرفق به محضر صلح قدم للمحكمة

انه فى يوم الجمعة الموافق أول سبتمبر سنة ١٩٨٩م حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد/ اللواء شرطة رشاد عبد الفتاح رفاعى ، مصرى ، مسلم، ومقيم بالقاهرة ٤٨ شارع الخلفاوى بشبرا ، بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ......

٢) السيد / جمال عبد الفتاح رفاعى ، مصرى ، مسلم ، ومقيم بشارع الخلفاوى رقم ٤٨ بشبرا ، القاهرة ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ......

٣) الآنسة / سعاد محمود عثمان ، مصرية ، مسلمة ، ومقيمة ...... وتحمل بطاقة شخصية رقم ...... سجل مدنى ......

والجميع يتخذون لهم محلاً مختاراً بشارع خيرت رقم ٣٣ بلاظوغلى قسم السيدة زينب .

طرف أول بائع

ثانياً :

السيد / الأستاذ الدكتور على عوض حسن ، المحامى بالنقض ، مصرى ، مسلم ، بصفته ولياً طبيعيًا على ولده القاصر « أحمد على عوض » والمقيم بشارع ......

طرف ثانٍ مشترى

أقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من التصرف واتفقا وتراضيا على الآتى :

تمهيد – يمتلك أفراد الطرف الأول كامل أرض وبناء العقار رقم ٣٢ شارع خيرت السيدة زينب مكون من دورين فوق الأرضى وجميع وحدات هذا العقار مشغولة ومؤجرة لشاغليها وتصرح لأفراد الطرف الأول بموجب ترخيص بناء بتعلية ثلاثة أدوار أخرى جديدة ، وقام أفراد الطرف الأول من مالهم الخاص بتعلية دور واحد من الأدوار الثلاثة حاليًا مكون من شقتين ، وجارى بناء الدورين الآخرين وما قد يستجد بعد ذلك ، ولرغبة الطرف الثانى فى شراء إحدى الشقتين اللتين تم بناؤهما بالدور الثالث فوق الأرضى فقد قبل أفراد الطرف الأول هذا البيع، واتفق الطرفان وتراضيا على ذلك بالشروط الآتية :

البند الأول – يعتبر التمهيد السابق جزءًا لا يتجزأ ومكملاً ومتممًا لهذا العقد .

البند الثانى – باع وأسقط وتنازل أفراد الطرف الأول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية للطرف الثانى القابل بذلك ما هو الشقة رقم (٥) المكونة من حجرتين وصالة وحمام ومطبخ والكائنة بالدور الثالث فوق الأرضى وهى الشقة الغربية البحرية ومسطح مبانى هذا الدور ١٢٦ مترًا مربعًا ومسطح أرض العقار ٩٨ مترًا مربعًا حسب العقود الرسمية والمحددة بالحدود الآتية ، الحد البحرى الملك رقم ٣٥ بطول ١١,٤٠ مترًا ، الحد القبلى حارة درب البندق بطول ١,٩٢ مترًا ، الحد الشرقى شارع درب البندق بطول ١٤,٦٥ مترًا الحد الغربى شارع خيرت بطول ١٦,٥٠ مترًا ، وبه واجهة العقار .

البند الثالث – تم هذا البيع نظير مبلغ إجمالى قدره ٤٥٠٠٠ ج «خمسة وأربعون ألف جنيه» دفع منه عند التوقيع على هذا العقد من مال ويد الطرف الثانى إلى أفراد الطرف الأول مبلغ ٢٦٥٠٠ ج « ستة وثلاثون ألفًا وخمسمائة جنيه » ، وتحرر بالباقى شيكات بنكية موقعة من الطرف الثانى باسم الأستاذ جمال عبد الفتاح رفاعى أحد أفراد الطرف الأول ، وهذه الشيكات عددها ...... شيكًا قيمة كل منها

أربعمائة جنيه وتستحق الدفع وفقاً للتواريخ المحددة فيها ولا يحق لأى من الطرفين المنازعة فى هذا الثمن أو فى طريقة الأداء لأى سبب من الأسباب أو فى المبانى المقامة .

البند الرابع - الثمن المدفوع سواء النقدى أو الشيكات يعتبر جميعه تبرعاً من الولى الطبيعى دون حق الرجوع .

البند الخامس - يقر الطرف الثانى أنه عاين الشقة المبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانونًا وأنه قبلها بحالتها وقت التوقيع على هذا العقد وأنه استلمها وأصبح مسئولاً عنها من تاريخ هذا العقد ولا يحق له مطالبة أفراد الطرف الأول باجراء أية اعمال أو تشطيبات أو اضافات بالشقة كما يقر بأن الشقة المبيعة شيدت كمبانى بالكامل من مال الطرف الأول وأن الطرف الثانى تسلمها على المحارة وأنه يتحمل وحده نفقات تشطيبها .

البند السادس - يقر أفراد الطرف الأول بأنهم المالكين للعقار دون سواهم وأنه لم يسبق التصرف بأى شكل من الأشكال فى الشقة المبيعة كما يضمن أفراد الطرف الأول للطرف الثانى عدم التعرض القانونى وأن العين خالية من الرهون أو اى حقوق عينية أصلية أو تبعية أو اى حق شخصى للغير ، وأنه حائز للشقة المبيعة دون منازعة ، وإذا ظهر شيئ من ذلك كان الطرف الأول مسئولاً عنه دون الرجوع بشيئ على الطرف الثانى .

البند السابع - يقر أفراد الطرف الأول أن ملكيتهم للعقار أرضًا ومبانى قد آلت إليهم كالآتى :

١٨ ط للأول والثانى بالميراث الشرعى عن مورثهم المرحوم المهندس عبد الفتاح رفاعى وأنها مسجلة بالعقد الرسمى رقم ٦١٥٦ سنة ١٩٣٩ وطبقًا للاعلام الشرعى من محكمة شبرا للأحوال الشخصية رقم ٤٩٢١ فى ١٩٨٠/٩/٦ ، ٦ط للثالثة بموجب العقد الرسمى رقم ٢٨٣٣ سنة ١٩٦٥ .

البند الثامن - لا يحق للطرف الثانى أن يطلب القسمة مفرزة

لجزء من العقار أو الشقة ولا أن يتملك شققًا أخرى بطريق الشفعة ويعتبر متنازلاً من الآن عن هذا الحق .

البند التاسع – يقر الطرف الثانى أن الطرف الأول وحده صاحب حق الانتفاع بالسطح والبناء عليه دون أدنى معارضة ووفقًا لما هو وارد بالتمهيد السابق .

البند العاشر – للطرف الثانى حق الاستعمال والاستغلال والتصرف بالنسبة للشقة المبيعة كما يحق له اتخاذ اجراءات نقل الملكية فوراً دون اعتراض من الطرف الأول ، ويقر الطرف الثانى بأنه ليس له أية حقوق عينية أصلية أو تبعية أو حقوق امتياز على العقار أو أية حقوق أخرى بخلاف ما نص عليه فى هذا العقد .

وليس للطرف الثانى أية حقوق فى ريع ايجار وحدات العقار فى الحال والاستقبال ويقر بأنه ارتضى ذلك قسمة نهائية بين الطرفين ونافذة فى حقهم .

البند الحادى عشر – الطرف الثانى مسئول وحده عما يترتب عن استعمال العين المبيعة باعتبارها فى حيازته ويلتزم بعدم استخدامها فى نشاط ضار أو مقلق للراحة أو يخالف النظام العام أو الآداب العامة وأنه وحده المسئول عن أى مخالفة لأحكام القوانين واللوائح إذا كانت تتعلق بشقته المبيعة .

البند الثانى عشر – يقر الطرف الثانى بالتزامه بعدم التعرض للملاك أو المستأجرين وأن يستعمل المرافق المشتركة كالسلم والمداخل والحوائط المشتركة الاستعمال العادى فى حدود القانون ، كما يلتزم الطرف الأول بضمان عدم تعرض الغير أو أى من الملاك أو المستأجرين للطرف الثانى فى ممارسة حقه فى ملكية العين المبيعة على النحو الوارد بهذا العقد .

البند الثالث عشر – يتحمل الطرف الثانى وحده بكافة الضرائب العقارية ونفقات الصيانة الخاصة بالعين المبيعة ، أما بالنسبة لنفقات صيانة المرافق والأجزاء المشتركة وأجرة البواب ونور السلم واستهلاك المياه وطلمبة المياه وصيانة الخزانات والمواسير والصرف الصحى

وغيرها مما نصت عليه القوانين واللوائح فيتحملها الطرف الثانى فى حدود نصيب شقته المبيعة بالنسبة لوحدات العقار جميعه .

البند الرابع عشر – يلتزم أفراد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية للطرف الثانى والاقرار بهذا البيع فى مأمورية الشهر العقارى أو أمام المحكمة فى حالة رفع دعوى صحة ونفاذ هذا العقد .

البند الخامس عشر – يتحمل الطرف الثانى بكافة مصروفات ورسوم التسجيل والشهر والشهادات اللازمة فى هذا الشأن .

البند السادس عشر – يجوز للطرف الثانى – إذا رغب – شراء قيراط واحد كحد أقصى من أراضى العقار بالشروط والأوضاع الواردة بالبند عاشراً من هذا العقد على أن يكون ذلك بعقد لاحق بين الطرفين.

البند السابع عشر – يقر الطرفان بأن هذا البيع نهائى لا رجعة فيه ولا يحق لأحد الطرفين فسخ العقد أو الرجوع فى هذا البيع .

البند الثامن عشر – تحرر هذا العقد من أربع نسخ تسلم الطرف الأول ثلاثة منها وتسلم الطرف الثانى النسخة الرابعة .

توقيع الطرف الأول	**توقيع الطرف الثانى**
(البائعون)	**(المشترى)**

اتفاق صلح

بتاريخ ١٩٩١/٤/٥ بالقاهرة حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد / اللواء شرطة رشاد عبد الفتاح رفاعى .

٢) السيد / جمال عبد الفتاح رفاعى .

٣) الآنسة / سعاد محمود عثمان .

والجميع مقيمين ٤٨ شاع الخلفاوى بشبرا طرف أول بائع

ثانياً :

الأستاذ الدكتور على عوض حسن المحامى بالنقض ٣٢ ش خيرت بلاظوغلى طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ١٩٨٩/٩/١ باع أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثاني الشقة رقم ٦ المكونة من حجرتين وصالة والكائنة بالدور الثالث فوق الأرضي بالمنزل رقم ٣٣ شارع خيرت بلاظوغلي والمحددة الحدود والمعالم بالعقد وبالثمن المشار إليه فيه .

وقد أقام الطرف الثاني الدعوى رقم ٤١١٧ سنة ٩١م . ك جنوب (١) القاهرة بطلب صحة ونفاذ هذا البيع وقد تم الصلح والتراضي بين الطرفين على الآتي :

التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا الاتفاق .

أولاً – يقر أفراد الطرف الأول بصحة البيع الوارد على الشقة المشار إليها في عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٩٨٩/٩/١ ويقرون بأنهم قبضوا ثمنها المشار إليه في العقد عدا ونقداً في مجلس العقد وأنهم لا يمانعون في صدور الحكم لصالح الطرف الثاني بصحة ونفاذ هذا البيع .

ثانياً – يقر الطرف الثاني بأنه تسلم العين المبيعة وأصبح حائزاً لها منذ تاريخ التوقيع على العقد .

ثالثاً – يقر الطرف الثاني بتحمل مصروفات دعواه ورسومها .

رابعاً – يتعهد الطرفان أحدهما أو كلاهما بتقديم هذا الصلح إلى المحكمة وذلك لالحاقه بمحضر الجلسة وجعله في قوة السند التنفيذي .

خامساً – وقع الطرفان على هذا الصلح رغبة في العمل به ونفاذ مقتضاه .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثاني

---

(١) صدر حكم في هذه الدعوى لصالحنا بصحة ونفاذ البيع وقام قلم المطالبة بإعلاننا بمطالبة بمبلغ ٥٨٠ج كرسوم لصالح صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية لأعضاء الهيئات القضائية وقد تظلمنا من المطالبة ودفعنا أمام المحكمة بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (١) مكرراً المضافة الى القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٧٥ بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٨٥ فيما تضمنته من فرض رسم خاص أمام المحاكم يعادل نصف الرسوم القضائية الأصلية المقررة في جميع الأحوال تؤول حصيلته الى صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية لأعضاء الهيئات القضائية – راجع الدعوى رقم ١٥٤ لسنة ١٨ قضائية دستورية والتي لا تزال متداولة ولم يفصل فيها بعد لأسباب غير مفهومة رغم أن هناك دعاوى تالية لها بأكثر من ثلاث سنوات قد حكم فيها وهو ما يجعلنا ندرس امكان رفع دعوى مخاصمة ضد السيد المستشار رئيس المحكمة الدستورية العليا .

صيغة رقم (٧)
عقد بيع ابتدائى لشقة من شركة اسكان مع حق الامتياز والتعهد بالالتزام بنظام اتحاد الملاك

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... بصفته الممثل القانونى لشركة .... للاسكان والتعمير ومحله المختار الإدارة القانونية بالشركة بجهة ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... مصرى ...... ومقيم .... بطاقة ......

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك الشقة المبينة الحدود والمعالم والمساحة بملحق العقد .

ثانياً – تم البيع مقابل مبلغ اجمالى قدره ...... دفع الطرف الأول منها نقداً مبلغ ...... عند التوقيع على هذا العقد والباقى وقدره ...... يدفع على أقساط شهرية قيمة كل قسط ...... بدون فوائد (أو بفوائد ٤٪) .

ثالثاً – يتعهد الطرف الثانى المشترى بسداد جميع الأقساط فى مواعيدها المحددة بهذا العقد بحيث إذا تأخر عن دفع قسط من الأقساط المطلوبة يكون هذا البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه وكل ذلك بدون تنبيه أو إنذار أو حكم كما يصبح للطرف الأول الحق فى التصرف فى القدر المباع وجميع المبالغ التى سبق أن دفعها الطرف الثانى تكون عربوناً من حق الطرف الأول وحده دون مطالبة الطرف الثانى بأى شئ .

رابعاً – يحتفظ الطرف الأول (البائع) لنفسه بحق الامتياز على

الأرض المبيعة بما عليها إلى أن يتم سداد كامل الثمن المقرر بهذا العقد وإذا تأخر الطرف الثانى فى تسديد الأقساط المطلوبة فيكون هذا العقد مفسوخًا وجميع المنشآت المقامة على الأرض للطرف الأول الحق فى الاستيلاء عليها دون دفع أى تعويضات عنها وليس للطرف الثانى الحق فى المطالبة بذلك .

خامساً – الطرف الثانى ملزم بدفع الأموال الأميرية أو الضرائب أياً كان نوعها أو العوايد عن المساحة المباعة ابتداء من تاريخ هذا العقد .

سادساً – يقر الطرف الثانى بأنه ملزم باحترام القوانين الخاصة بذلك وأن يتحمل وحده جميع مصاريف المرافق العامة وكذا كل ما قد يطرأ من مصاريف أو خلافه .

سابعاً – يقر الطرف الثانى أنه عاين المساحة المعاينة التامة النافية للجهالة وعلم بموقعها ويتعهد بعدم التصرف فيها بالبيع أو بغيره من التصرفات وذلك حتى يتم سداد الثمن جميعه وبموافقة الجمعية طبقاً للنظام الداخلى .

ثامناً – يمتلك الطرف الأول المساحة المبيعة بموجب الشراء من ...... أو بموجب التخصيص بالقرار الجمورى رقم ...... لسنة ......

تاسعاً – يقر الطرف الثانى بأنه اطلع على النظام النموذجى لاتحاد الملاك ويتعهد بالالتزام بما ورد به من أحكام ويقر باستلامه نسخة من بنود النظام .

عاشراً – يقر كل من الطرف الأول والثانى باتخاذ محلاً مختاراً له بعنوانه المذكور بهذا العقد وكل اعلان يرسل له فيه يعتبر صحيحاً .

حادى عشر – يتعهد الطرف الثانى بأن لا يطالب الطرف الأول بأزيد من القدر الذى اشتراه بهذا العقد كما أنه ليس له حق الشفعة فى أية قطعة تباع فى المستقبل .

ثانى عشر – فى حالة وفاة المشترى قبل انتقال الملكية إليه يجوز لورثته الحلول محل مورثهم بشرط اختيارهم من يمثلهم لدى الطرف الأول ويكون ملزماً بالالتزامات الواردة بهذا العقد قبل مورثهم الطرف الأول .

ثالث عشر – يتعهد الطرف الثانى بأنه يقوم بدفع نفقات وأتعاب عقد البيع ومصاريف التسجيل والخفارة وخلافه طبقاً لما تحدده الجمعية ومجلس الإدارة كما يتعهد الطرف الأول بتقديم جميع المستندات الناقلة للملكية للشهر العقارى عند تسجيل العقد النهائى بعد استلام جميع الثمن المقرر بهذا العقد كما لا يجوز للطرف الثانى المطالبة بالتسجيل إلا بعد دفع جميع الالتزامات المقررة بهذا العقد وليس له الحق فى حبس أى مبلغ لأى سبب من الأسباب .

رابع عشر – إذا وقع خلاف أو نزاع تكون محاكم ...... على جميع درجاتها المختصة بنظره .

خامس عشر – يعتبر هذا العقد نافذ المفعول من تاريخ توقيع الطرفين عليه وتحرر من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
البائع	المشترى

وقع عنه ...... المحامى بتوكيل

...... صادر من ......

ملحوظة : مرفق بالعقد رسم بموقع الشقة وتحديد مساحتها وحدودها ومرفق نسخة من النظام الأساسى لاتحاد ملاك العقار .

النظام الأساسى لاتحاد ملاك العمارة رقم ...... بجهة ......

الباب الأول

البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ – اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك العمارة رقم ...... بشارع ...... قسم ...... محافظة القاهرة .

مادة ٢– أغراض الاتحاد :

ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزء المشتركة بالعقار المشار إليه .

مادة ٣– مقر الاتحاد :

داخل العقار .

مادة ٤– مدة الاتحاد :

المدة غير محددة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة .

الباب الثانى

ملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥– ملكية الأجزاء المفرزة :

يتكون العقار من دور أرضى عبارة عن عدد ..... محل بالاضافة إلى ٨ طوابق والعقار له ثلاثة مداخل أ ، ب ، ج وكل مدخل يحتوى على ٤٠ وحدة سكنية شقق وفيلات موزعة على ٨ طوابق وبذلك يكون اجمالى الوحدات السكنية بالعقار ١٢٠ وحدة (فيلات وشقق) بالاضافة إلى المحال التجارية . وبيان ملكياتها موضح بالكشف المرفق .

مادة ٦– أوضاع الملكية :

أ) يمتلك العضو ملكية مفرزة الوحدة (شقة – فيلا – محل) الخاصة به وتشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الوحدة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب مياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات .

ب) يتملك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

ج) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيبه الوحدة المملوكة له والأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض والأساسات

والأعمدة والجدران الأساسية الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب وخزانات وطلمبات المياه إلا ما كان منها داخل الشقة .

مادة ٧– أعضاء الاتحاد هم :

١– شركة ..... للاسكان والتعمير بصفتها البائعة لوحدات العقار وذلك إلى حين الانتهاء من سداد كافة الأقساط المستحقة على الوحدات المبيعة ويعادل نصيبها اجمالى ما يستحق لها من باقى أقساط الوحدات المبيعة منسوبة إلى القيمة الاجمالية للعقار .

٢– جميع ملاك وحدات العقار ويحدد نصيب كل مالك إلى ملكية العقار وفقاً لقيمة ما يملكه منسوباً إلى القيمة الاجمالية للعقار . وبيان أسماء الملاك وقيمة الوحدات المباعة محدد بالكشف المرفق .

مادة ٨– اكتساب العضوية :

يصبح عضواً فى الاتحاد كل من يمتلك وحدة من وحداته (شقة – ڤيلا – محل) فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

مادة ٩– زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد فى إحدى الحالتين الآتيتين :

١– انتقال ملكية عضو الاتحاد بنصيبه فى العقار إلى الغير بحيث لا يصبح مالكاً لوحدة من وحداته .

٢– تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتقسيط (شركة ...... للاسكان والتعمير) .

مادة ١٠– تمثيل ملاك الوحدة فى حالة تعددهم :

فى حالة تعدد ملاك الوحدة الواحدة (شقة – ڤيلا – محل) يجب أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد .

فإذا تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار طبقاً لأحكام المادة (١١) .

مادة ١١- تمثيل بائعي الوحدات بالتقسيط :

فى حالة تعدد الملاك البائعين لوحدة واحدة من وحدات العقار يجب أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد فإذا تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم .

مادة ١٢- الاخطار بالتعديلات فى العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد أو ملكية الأعضاء أو فى ممثلى ملاك الوحدة الواحدة أو ممثلى البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

الباب الثالث

إدارة الاتحاد

مادة ١٣- يتولى إدارة الاتحاد :

١- الجمعية العمومية للاتحاد .

٢- مجلس إدارة الاتحاد .

١- الجمعية العمومية للاتحاد .

مادة ١٤- تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه ويحضر رئيس وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد جلسات الجمعية العمومية فإذا كان رئيس أو أحد أعضاء مجلس الإدارة من غير أعضاء الاتحاد يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

مادة ١٥- دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد

مع توقيعهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد فى الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده .

مادة ١٦ - الانابة فى الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه عضو آخر من أعضاء الاتحاد بتوكيل عرفى كما يجوز للعضو أن ينيب عنه زوجه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة فى الحضور والتصويت .

مادة ١٧ - نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحًا إلا بحضور مالكى ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة فى العقار فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يومًا التالية ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحاً أياً كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكياتهم .

مادة ١٨ - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص بالقانون أو فى هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبة .

مادة ١٩ - محاضر الجلسات :

يتم اعداد محاضر الجلسات للجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسمائهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر إلى الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٢٠ - اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار ولها على الأخص ما يلى :

١- التصديق على نظام الاتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك .

٢- انتخاب رئيس وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد وعزلهم .

٣-الموافقة على اجراء تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار.

٤- الموافقة على اجراء اية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه .

٥- تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التى تفرض على الأعضاء .

٦- تحديد الاجراءات التى يلزم اتخاذها لمواجهة حالات هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديدها .

٧- تحديد الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٨- النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

٩- تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم وقد فوضت الجمعية العمومية مجلس إدارة الاتحاد فى هذا الاختصاص .

١٠- منح قروض للأعضاء لتمكينهم من الوفاء بالتزاماتهم.

١١- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار .

١٢- اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٣- التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

١٤- فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة فى العقار .

٢- *مجلس إدارة الاتحاد :*

مادة ٢١ - تشكيل مجلس الإدارة :

يتولى إدارة العقار مجلس يتكون من عدد فردى من الأعضاء لا يقل عن خمسة أعضاء ولا يزيد عن سبعة أعضاء لمدة سنتين ويشكل مجلس الإدارة كالآتى :

أ- رئيس مجلس الإدارة .

ب- نائب رئيس مجلس الإدارة ويحل محل رئيس المجلس فى كافة اختصاصاته فى حالة غيابه .

ج- عدد ٣ أعضاء يمثل كل منهم مدخلاً من مداخل العقار الثلاثة (أ - ب - ج) ويعتبر كل منهم مسئولاً عن المدخل فى تنفيذ كافة القوانين واللوائح فى حدود المدخل .

د- باقى أعضاء مجلس الإدارة ويباشر كل منهم الأعمال التى يكلفه بها مجلس الإدارة أو رئيس المجلس ، وفى حالة اكتمال عدد أعضاء المجلس إلى الحد الأقصى يتولى أحدهم أعمال أمين الصندوق ويتولى الآخر أعمال أمين السر للمجلس ويجوز لمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه من السادة أعضاء الاتحاد لمعاونته فى بعض المسائل الادارية والمالية والفنية .

هـ- لا يكون اجتماع المجلس صحيحًا إلا إذا حضره نصف أعضاء المجلس على الأقل ويجوز أن ينوب أعضاء المجلس عن بعضهم فى حضور الجلسات بشرط الا ينوب عضو مجلس الإدارة عن أكثر من عضو واحد .

و- تتخذ القرارات الصادرة من مجلس الادارة بالأغلبية وفى حالة التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

ز- يجب اعلان قرارات مجلس إدارة الاتحاد بكل مدخل من مداخل العقار الثلاث بلوحة الاعلانات .

مادة ٢٢ :

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه أو بناء على طلب ثلاثة من أعضائه وكلما دعت الحاجة إلى ذلك ويجب أن تدون محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بصفة منتظمة عقب كل جلسة فى دفتر خاص يوقع عليه رئيس المجلس ونائب الرئيس وأمين الصندوق ويسرى على هذا الدفتر الشروط والأوضاع الخاصة بدفاتر الجمعية العامة .

مادة ٢٣ :

يختص مجلس إدارة الاتحاد باتخاذ القرارات اللازمة لإدارة الاتحاد

ويتولى رئيس المجلس وضع هذه القرارات موضع التنفيذ كما يتولى :

١- قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

٣- الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الادارية والمالية .

٤- الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم .

٥- اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد وتشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل وتعرض على مجلس الإدارة لاعتمادها من الجمعية العمومية .

٦- اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .

٧- اعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق على ضوء الميزانيات الفرعية لكل مدخل من مداخل الاتحاد .

٨- تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى فى مخاصمة أى من الأعضاء .

مادة ٢٤ – اختصاص رئيس مجلس الإدارة فى الأحوال العاجلة :

لرئيس مجلس الإدارة فى الأحوال العاجلة أن يقوم بناءً على قرار من مجلس الإدارة بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تالى لاقرار ما تم .

الباب الرابع

مالية الاتحاد

مادة ٢٥ – السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى نهاية ديسمبر من كل سنة .

مادة ٢٦ – موارد الاتحاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

١- الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء .

٢- العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة .

٣- التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء .

٤- رسوم التنازل التى يدفعها العضو فى حالة بيع وحدة من وحدات الاتحاد وفقاً لما تحدده المادة ٣٨ من النظام .

٥- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

مادة ٢٧ – الدفاتر :

يمسك مسئول كل مدخل دفتراً يسجل فيه ايرادات ومصروفات كل مدخل ويمسك رئيس مجلس الإدارة دفتراً آخر للايرادات والمصروفات الاجمالية ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدات المحلية المختصة .

مادة ٢٨ :

يلتزم أعضاء الاتحاد فى حالة بيع عضو الاتحاد للوحدة التى تمثل نصيبه فى العقار (شقة – ڤيلا – محل) بأن يسدد رسم تنازل لصندوق الاتحاد قدره .

٤٠٠ أربعمائة جنيه للشقة .

٦٥٠ ستمائة وخمسون جنيهاً للڤيلا .

١٠٠٠ ألف جنيه للمحل .

وذلك لتنمية موارد الاتحاد ويعتبر كل من المتنازل والمتنازل إليه ضامنين متضامنين فى الوفاء بهذا الالتزام كما تعتبر الوحدة المبيعة ضامنة لرسوم التنازل لمصلحة صندوق الاتحاد . ويعفى المتنازل من رسوم التنازل إذا كان التنازل لزوجه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة .

الباب الخامس

حقوق الأعضاء والتزاماتهم

مادة ٢٩ – استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم . ويلتزم الأعضاء بعدم احداث أى تعديلات جوهرية يكون من شأنها الاضرار بسلامة المبنى .

ولا يجوز احداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين .

مادة ٣٠ – تكاليف الصيانة :

أ- يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

ب- نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

ج- يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار .

مادة ٣١ – قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضاً لمن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء

هذه الالتزامات ، ويكون هذا القرض مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقاً لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدنى .

مادة ٣٢ – الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات والتأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقاً للقانون أو لهذا النظام كان لرئيس مجلس الإدارة أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

الباب السادس

فى انقضاء الاتحاد

مادة ٣٣ – أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين :

١– التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك على استمراره .

٢– هلاك العقار .

مادة ٣٤ – التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقاً للقواعد التى تحددها .

الباب السابع

أحكام عامة

مادة ٣٥ :

على رئيس مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ موافقة مجلس إدارة الاتحاد الحالى على مواد النظام وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

مادة ٣٦ – نسخ النظام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقاً بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

ملحوظة : راجع أحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر فى ٢٤ يونيه سنة ٢٠٠١ .

صيغة رقم (٨)
عقد بيع ابتدائى عن أرض فضاء بالتقسيط

أنه فى يوم .... الموافق ....

محرر بين كل من :

١) السيدة / ....

العنـــوان ....

وتحمل جواز سفر رقم ...... صادراً من ......

طـرف أول بـائع

٢) السيدة / ....

العنـــوان ....

وتحمل بطاقة شخصية رقم ...... صادرة من ......

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

البند الأول – باع الطرف الأول إلى الطرف الثانى الذى قبل الأرض الفضاء الموضحة الحدود والمعالم فيما يلى : الحد البحرى ...... الحد الشرقى ...... الحد الغربى ...... الحد القبلى ...... والبالغ مساحتها ...... بحوض ...... رقم ...... بناحية ...... ضمن القطعة ...... تحت العجز والزيادة .

البند الثانى – تم البيع نظير مبلغ قدره ...... بواقع سعر المتر ...... تدفع كالآتى :

١– دفع الطرف الثانى منها مبلغاً وقدره ......

٢– والباقى وقدره ...... يسدد على ثلاثة أقساط ...... قيمة القسط الأول مبلغ ...... يدفع بتاريخ ...... وقيمة القسط الثانى مبلغ وقدره يدفع فى ...... وقيمة القسط الثالث مبلغ وقدره ...... يدفع بتاريخ ......

البند الثالث - يتعهد الطرف الثانى بسداد جميع الأقساط فى مواعيدها المحددة بهذا العقد بحيث إذا تأخر عن دفع قسط من الأقساط المطلوبة يكون هذا البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه وكل ذلك بدون تنبيه أو انذار أو حكم كما يصبح للطرف الأول الحق فى التصرف فى القدر المباع وجميع المبالغ التى سبق أن دفعها الطرف الثانى تكون بمثابة عربون ليس للطرف الثانى أن يسترده .

البند الرابع - يحتفظ الطرف الأول لنفسه بحق الامتياز على الأرض بما عليها إلى أن يتم سداد كامل الثمن المقرر بهذا العقد .

البند الخامس - يقر الطرف الأول بخلو الأطيان المباعة من كافة الرهونات أو الحقوق العينية أو الديون الأميرية حتى تاريخ هذا العقد والطرف الثانى ملزم بدفع الأموال الأميرية أو الضرائب أياً كان نوعها أو العوايد عن الأطيان المباعة ابتداء من تاريخ تحرير هذا العقد .

البند السادس - يقر الطرف الثانى بأنه إذا استعمل هذه الأطيان المبيعة فى أغراض البناء فإنه ملزم باحترام القوانين الخاصة بذلك وأن يتحمل وحده جميع مصاريف المرافق العامة وكذا كل ما قد يطرأ من مصاريف أو خلافه . كما يتحمل كافة المسئوليات الناشئة عن قوانين المبانى دون أدنى مسئولية على البائع .

البند السابع - يقر الطرف الثانى أنه عاين الأرض المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقانونًا وعلم بموقعها ويتعهد بعدم التصرف فيها بالبيع أو بغيره من التصرفات وذلك حتى يتم سداد الثمن جميعه .

البند الثامن - آلت ملكية الطرف الأول للأطيان المبيعة بموجب ...... المؤرخ ...... من ...... الذى اشترى من ...... بعقد مسجل برقم ...... بتاريخ بجهة ...... (أو آلت بالميراث عن ......) .

البند التاسع - يقر الطرفان بأن محلهما المختار هو عنوان كل منهما المذكور بصدر العقد وكل اعلان يرسل فيه يعتبر صحيحًا ومنتجاً لكافة الآثار القانونية .

البند العاشر - يتعهد الطرف الثانى بألا يطالب الطرف الأول

بأزيد من مشتراه بهذا العقد كما أنه ليس له حق الشفعة فى أى قطعة تباع منها .

البند الحادى عشر – فى حالة وفاة المشترى قبل انتقال الملكية إليه فيجوز لورثته الحلول محل مورثهم بشرط اختيارهم من يمثلهم لدى الطرف الأول ويكون ملتزمًا بالالتزامات الواردة بهذا العقد قبل مورثهم الطرف الأول .

البند الثانى عشر – يتعهد الطرف الثانى بأن يقوم بدفع نفقات وأتعاب عقد البيع ومصاريف التسجيل وخلافه كما يتعهد الطرف الأول بتقديم جميع المستندات الناقلة للملكية للشهر العقارى عند تسجيل العقد النهائى بعد استلام جميع الثمن المقرر بهذا العقد كما لا يجوز للطرف الثانى المطالبة بالتسجيل إلا بعد دفع جميع الثمن المقرر بهذا العقد وليس له الحق فى حبس أى مبلغ لأى سبب من الأسباب .

البند الثالث عشر – إذا وقع خلاف أو نزاع تكون محاكم ...... على جميع درجاتها هى المختصة .

البند الرابع عشر – يعتبر هذا العقد نافذ المفعول من تاريخ توقيع الطرفين عليه وتحرر من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
البائع	المشترى

صيغة رقم (٩)
عقد بيع ابتدائى لقطعة أرض مزروعة ومصرح بالبناء عليها

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم بشارع ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم بشارع ......

طرف ثانٍ مشترى

اتفق المتعاقدان على ما يأتى :

أولاً - باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك قطعة أرض مساحتها ...... مزروعة بثمار التين (وصالحة للبناء) بمنطقة البيطاش بالعجمى بالاسكندرية محددة بالحدود الآتية :

الحد الغربى : أرض ملك ...... بطول ١٥ متراً .

الحد القبلى : أرض ملك البائع بطول ٢٢ متراً .

الحد البحرى : عقار ملك السيدة ...... بطول ٢٢ متراً .

الحد الشرقى : شارع بعرض ستة أمتار .

ثانياً - يقر الطرف الأول بأن ملكية الأرض محل هذا البيع هى جزء من قطعة أرض آلت إليه بطريق الشراء من السيد / ...... بموجب عقد بيع ابتدائى سجل بمأمورية الشهر العقارى بالاسكندرية تحت رقم ...... بتاريخ ...... الذى آلت إليه بطريق الميراث الشرعى عن والده المرحوم ......

ثالثاً - يضمن الطرف الأول أن الأرض المباعة خالية من كافة

الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أو خفية كما أنها خالية من كافة الالتزامات المتعلقة بالضرائب والرسوم وغيرها .

رابعًا - الثمن المتفق عليه هو ...... جنيهًا بواقع ...... جنيهًا للمتر المربع ويقر الطرف الأول بأنه قبض من الطرف الثانى كامل الثمن فى مجلس العقد ويعتبر توقيعه على هذا العقد بمثابة مخالصة نهائية بالثمن ويحق للطرف الثانى أن يباشر حقوق الملكية على الأرض وعلى ثمارها منذ تاريخ هذا العقد .

خامسًا - يقر الطرف الثانى بأنه قد عاين الأرض المباعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعًا وقانونًا وأنه قبلها بحالتها الراهنة دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الأول بشئ بسبب ذلك .

سادسًا - يتعهد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية للطرف الثانى وكذا طلبات الشهر العقارى موقعًا عليها منهما وذلك لاتخاذ الاجراءات اللازمة لاعداد مشروع عقد البيع النهائى وذلك فى موعد أقصاه نهاية فبراير ١٩٨٠ .

سابعًا - فى حالة امتناع الطرف الأول عن التوقيع على عقد البيع النهائى فى الموعد المنصوص عليه فى البند السابق يعتبر هذا العقد مفسوخًا تلقائيًا ويلتزم فى هذه الحالة بأن يرد للطرف الثانى كامل الثمن المشار إليه فى البند الرابع مضافًا إليه مبلغ ١٥٠٠ جنيه (ألف وخمسمائة جنيهًا) كتعويض اتفاقى وذلك بعد ثلاثة أيام من اخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وبدون حاجة إلى تنبيه أو انذار آخر .

وإذا كان الامتناع عن التوقيع على عقد البيع النهائى من جانب الطرف الثانى يعتبر العقد مفسوخًا تلقائيًا ويلتزم فى هذه الحالة بأن يدفع للطرف الأول مبلغ ألف جنيه كتعويض متفق عليه بين الطرفين ويحق للطرف الأول أن يقتطع مبلغ التعويض من الثمن الذى حصل عليه بشرط أن ينذر الطرف الثانى بذلك وباجراء هذه المقاصة بموجب انذار على يد محضر فى ظرف ثمانية أيام من تاريخ اعتبار العقد مفسوخًا .

ثامناً – يضمن الطرف الأول كافة التعديات من جانب الغير على الأرض المباعة كما يضمن منع تعرض الغير للمشترى (الطرف الثانى) ويكون الطرف الأول – مسئولاً مدنياً عن التعرض والتعديات مع التزامه برد كامل الثمن للطرف الثانى وكذا دفع التعويض الاتفاقى المشار إليه فى البند السابق .

تاسعاً – يقر الطرف الأول أن للطرف الثانى حقاً كاملاً فى المرور من وإلى شارع البيطاش والشوارع الموصلة لأرضه بدون اى عائق وبلا اى مقابل من أى نوع كان .

عاشراً – يلتزم الطرف الثانى منذ تاريخ التوقيع على هذا العقد بسداد كافة الرسوم والفوائد والضرائب وأجر خفارة الأرض وحراستها هى والمنشآت التى تقام عليها .

حادى عشر – للطرف الثانى حق الانتفاع بالأرض المباعة واستغلالها وإقامة ما يشاء من مبانٍ أو منشآت عليها وله أن يتصرف فيها تصرف المالك فى ملكه .

ثانى عشر – إذا توفى الطرف الأول قبل التوقيع على العقد النهائى يكون للطرف الثانى الحق فى أن يسترد من ورثته كامل الثمن الذى دفعه دون أية تعويضات أو مصاريف ، وإذا توفى الطرف الثانى قبل التوقيع على العقد النهائى يلتزم الطرف الأول بأن يرد كافة الثمن لورثة المشترى دون أية تعويضات أو مصاريف ويعتبر البيع فى حالة وفاة أى من الطرفين مفسوخاً من تلقاء نفسه وكأن لم يكن .

ثالث عشر – يقر كل من المتعاقدين صراحة باتخاذه محلاً مختاراً له بعنوانه المذكور بصدر هذا العقد ، وجميع المراسلات والاعلانات والأوراق القضائية التى ترسل له بالعنوان المذكور بهذا العقد تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية .

رابع عشر – جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه وكذلك عقد البيع النهائى واستيفائه التام وكذا مصروفات الشهادات العقارية أو غيرها تقع على عاتق الطرف الثانى .

خامس عشر - كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محاكم الاسكندرية المدنية .

سادس عشر - تحرر هذا العقد من نسختين بين كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
البائع	المشترى

صيغة رقم (١٠)
عقد بيع ابتدائى لأطيان زراعية مع تقسيط جزء من الثمن

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً :

١) السيد / .... مقيم ....

٢) السيد / .... مقيم ....

٣) السيد / .... مقيم ....

والجميع طرف أول بائع

ثانيا :

١) السيد / .... مقيم ....

طرف ثانٍ مشترى

البند الأول - باع واسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والفعلية أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك الأطيان الزراعية الكائنة بزمام ناحية طموه مركز ومحافظة الجيزة والبالغ مساحتها ١٤ط ١٤س (اربعة عشر قيراطًا وأربعة عشر سهماً) بحوض ...... نمرة ...... والمحددة بالحدود الآتية : الحد البحرى ورثة ...... والقبلى مبانى مصنع ...... والشرقى شارع ...... والغربى ...... مسقة عمومية ......

البند الثانى - يقر أفراد الطرف الأول بأن ملكية الأرض المبيعة آلت إليهم بالشراء بعقود ابتدائية مسجلة من ...... والمرحوم ...... بتاريخ ...... تحت رقم ...... مأمورية ......

البند الثالث - تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى قدره ...... دفع

الطرف الثانى منها لأفراد الطرف الأول مبلغ ...... عند التوقيع على هذا العقد ويدفع الطرف الثانى لهم مبلغ ...... بعد شهرين من تاريخه وأما الباقى فيدفع بعد ثمانية أشهر من تاريخ هذا العقد .

البند الرابع – يتعهد أفراد الطرف الأول بتقديم مستندات الملكية فى موعد أقصاه نهاية شهر ...... فإذا تأخروا عن تقديمها حتى هذا الموعد رغم عرض الطرف الثانى باقى الثمن يحق للطرف الثانى أن يتخذ كافة الاجراءات القانونية وخصوصًا رفع دعوى صحة ونفاذ البيع ويتعهد أفراد الطرف الأول بالمثول أمام المحكمة للاقرار بالبيع .

البند الخامس – يضمن أفراد الطرف الأول أن الأرض المبيعة خالية من كافة الحقوق العينية أيًا كان نوعها كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أم خفية كما يقرون بأنهم حائزين لهذه الأرض حيازة هادئة وظاهرة ومتصلة دون منازعة وبأنه لم يسبق لهم التصرف فيها كما يضمن أفراد الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثانى فى كافة حقوق الملكية .

البند السادس – يقر الطرف الثانى بأنه قد عاين الأرض المبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بحالتها الراهنة .

البند السابع – إذا توفى فرد أو أكثر من أفراد الطرف الأول أو توفى الطرف الثانى أثناء تنفيذ هذا العقد يستمر تنفيذه ويكون للورثة الشرعيين كافة الحقوق وعليهم كافة الالتزامات التى يرتبها هذا العقد .

البند الثامن – يقر كلا المتعاقدين صراحة بأن موطنهما هو عنوانهما المبين بصدر هذا العقد وتكون جميع المكاتبات والمراسلات والاجراءات القانونية والقضائية المتخذة على هذه العناوين صحيحة قانوناً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بانذار على يد محضر بتغير موطنه .

البند التاسع – يقر الطرفان بأنهما غير خاضعين لأحكام

وقرارات الحراسة والكسب غير المشروع لهم ولا أسرهم وأنهم ليسوا ممنوعين من التصرف بمقتضى أى قانون من القوانين النافذة أو بمقتضى قرار صادر من المدعى العام الاشتراكى .

البند العاشر – أى نزاع يثور بشأن تنفيذ هذا العقد يكون من اختصاص محاكم الجيزة المستعجلة ومحكمة الجيزة الابتدائية .

البند الحادى عشر – تحرر هذا العقد من نسختين تسلم أفراد الطرف الأول نسخة وتسلم الطرف الثانى النسخة الثانية .

توقيع أفراد الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (١١)
عقد بيع ابتدائى من مأمور اتحاد ملاك بصفته لجزء من مساحة أرض مملوكة للاتحاد

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا :

السيد / .... بصفته رئيس مجلس إدارة اتحاد ملاك العمارة رقم ...... الكائنة بشارع ...... بجهة ...... ومقيم بذات العمارة شقة رقم ...... طرف أول بائع

ثانيا :

السيد / .... مصرى ويحمل بطاقة شخصية (أو عائلية) رقم ...... ومقيم ...... طرف ثانٍ مشترى

أولاً - باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول بصفته إلى الطرف الثانى القابل لذلك قطعة أرض مملوكة للاتحاد الكائنة بذات العمارة مساحتها ...... متراً مربعاً يحدها من الجهة القبلية مبانى العمارة ومن الجهة البحرية أرض الاتحاد المطلة على ميدان ...... ومن الجهة الشرقية الممر الفاصل بين ...... ومن الجهة الغربية باقى واجهة العمارة وفقاً للرسم المرفق مع هذا العقد .

ثانياً - يقر الطرف الأول بأن هذه المساحة المباعة ضمن باقى مساحة الأرض الفضاء حول العمارة فضلاً عن المساحة القائمة عليها العمارة قد آلت إليه بصفته بطريق الشراء من شركة ...... للاسكان والتعمير بموجب عقود بيع محررة بينها وبين كل عضو من أعضاء اتحاد الملاك على حدة .

ثالثا - يقر الطرف الأول بأنه لم يسبق له التصرف فى هذه المساحة المباعة بأى حال من الأحوال كما أنها ليست محملة بأى حق من الحقوق العينية أيا كان نوعها .

رابعاً - تم هذا البيع وقبل نظير ثمن اجمالى قدره ...... تم سداده بموجب الشيكات التالية :

رقم ...... استحقاق ......

رقم ...... استحقاق ......

رقم ...... استحقاق ......

رقم ...... استحقاق ......

خامساً - تم الاتفاق بين الطرفين على أن يكون النشاط الذى يباشره الطرف الثانى فى هذه المحلات هو الاتجار فى الأدوات المنزلية أو مكتب سياحة أو كوافير أو معرض بيع حلويات ولا يجوز للطرف الثانى بأى حال من الأحوال تغيير هذا النشاط المشار إليه إلا بعد موافقة كتابية صريحة من الطرف الأول وإلا اعتبر العقد مفسوخاً دون حاجة إلى انذار أو تنبيه أو حكم قضائى كما اقر الطرف الثانى بأنه سوف يخطر كتابة الطرف الأول بتحديد النشاط الذى استقر عليه رأيه فى خلال ثلاثة اشهر على الأكثر .

سادساً - يتعهد الطرف الثانى ببناء هذه الأرض واعدادها على نفقته الخاصة طبقًا للمواصفات والرسومات المرفقة مع هذا العقد فى مدة أقصاها اثنا عشرة شهراً من تاريخ هذا العقد .

سابعاً - يتعهد الطرف الثانى بالالتزام بكافة النظم واللوائح الخاصة بإدارة العقار ويخضع للقرارات التى يصدرها مجلس إدارة الاتحاد كما يقر بأن هذا العقد لا يعطيه اية حقوق بالنسبة لما ينشأ من ايرادات جديدة للاتحاد نتيجة لبيع أو استغلال المساحات الباقية أو اية اضافات أو ارتفاعات للمبانى أو ما شابه ذلك كما لا يعطيه اية حقوق بالنسبة للايرادات الحالية كما أنه لا يترتب عليه اية التزامات نتيجة لأى دين أو قرض يكون مستحقاً على الطرف الأول عند تحرير هذا العقد .

ثامناً – يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين المساحة موضوع التعاقد معاينة تامة نافية للجهالة قانوناً وأنه قد قبلها بحالتها التي هي عليها الآن .

تاسعاً – لا يجوز للطرف الثاني بأي حال من الأحوال التصرف للغير في المساحة موضوع هذا العقد سواء بحالتها الحالية أو بعد تشييدها سواء بالتنازل أو البيع أو التأجير أو الرهن أو ما شابه ذلك إلا بعد حصوله على موافقة كتابية من الطرف الأول .

عاشراً – في حالة اخلال الطرف الثاني لأي بند من بنود هذا العقد يلتزم بسداد مبلغ خمسين الف جنيه كتعويض متفق عليه من الآن للطرف الأول وهو بمثابة شرط جزائي مع عدم الاخلال باعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بدون حاجة إلى تنبيه أو انذار أو حكم قضائي .

حادي عشر – يقر كل من المتعاقدين أن محله المختار هو العنوان الموضح بصدر هذا العقد وأن جميع المراسلات والاعلانات التي ترسل إليه بالعنوان المذكور تكون قانونية وصحيحة .

ثاني عشر – يقر الطرف الثاني بأنه وحده المسئول عن مصروفات هذا العقد واستيفاء اجراءاته .

ثالث عشر – أي خلاف يثور بشأن تنفيذ هذا العقد يكون من اختصاص محكمة ......

رابع عشر – تحرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثاني

صيغة رقم (١٢)

عقد بيع ابتدائى لعقار صادر من جهاز المدعى العام الاشتراكى بصفته الممثل القانونى لمالكه المفروضة عليه الحراسة بحكم من محكمة القيم

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد الأستاذ المستشار / .... مساعد المدعى العام الاشتراكى بصفته مديراً لأموال الخاضع ...... وموطنه القانونى مقر جهاز المدعى العام الاشتراكى بمبنى وزارة العدل بلاظوغلى بالقاهرة .

٢) السيد / .... خاضع للحراسة بمقتضى حكم محكمة القيم الصادر بجلسة ...... فى القضية رقم ...... ق حراسات سنة ...... مصرى الجنسية ومقيم ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... سن ٥١ سنة مصرى الجنسية مسلم ومقيم ...... بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من ......

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - بتاريخ ...... أصدر السيد الأستاذ المستشار المدعى العام الاشتراكى القرار رقم ...... لسنة ...... بمنع ...... وزوجته وأولاده البالغين من التصرف فى أموالهم العقارية والمنقولة وإدارتها ومن بين الأموال التى تم المنع من التصرف فيها تنفيذاً لهذا القرار كامل أرض وبناء العقار الكائن بشارع ...... قسم ...... محافظة ...... ثم أحيل الخاضع المذكور إلى محكمة القيم التى حكمت فى القضية رقم ...... لسنة ...... ق حراسات بفرض الحراسة على أمواله الموضحة بأسباب

الحكم المذكور ومن بينها العقار المشار إليه إلا أنه بعد صدور هذا الحكم تقدم المواطن ...... بطلب أوضح فيه سبق قيامه بشراء العقار المذكور من الخاضع المفروض عليه الحراسة بموجب عقد البيع المشهر برقم ...... فى ...... بمكتب الشهر العقارى بجهة ...... أى قبل صدور قرار المنع من التصرف بموجب حكم محكمة القيم بفرض الحراسة على أموال الخاضع المذكور بفترة طويلة وحيث أنه طبقًا للمادة ١٨ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب والتى تنص على أنه : (لا تشمل الحراسة إلا الأموال التى فى ملك الخاضع فعلاً فى تاريخ فرضها ولا تمتد إلى ما يؤول إليه من أموال بعد ذلك التاريخ) .

وكذلك لاتشمل الحراسة أى مال تصرف فيه الخاضع إلى الغير ولو لم يكن قد سجل متى كان هذا التصرف قد نفذ أو كان ثابت التاريخ قبل منع التصرف فى المال ...... فقد طلب المواطن المذكور اخراج العقار سالف الذكر من نطاق الحراسة وحسمًا لكل نزاع قام أفراد الطرف الأول بشراء هذا العقار من هذا المواطن بموجب عقد بيع ابتدائى وسدد أفراد الطرف الأول إليه كامل الثمن وصرح لأفراد الطرف الأول بادخال مشترين جدد فى كل أو جزء من المبيع دون أى اعتراض منه عند التسجيل .

وقد تقدم الطرف الثانى فى هذا العقد بطلب إلى الطرف الأول البائع بشراء العقار المذكور فوافق أفراد الطرف الأول على هذا الطلب طبقًا لهذا العقد وعليه فقد اتفق أفراد الطرفين على ما يأتى :

البند الأول – يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويكمله .

البند الثانى – باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك قطعة الأرض الكائنة ...... بناحية ...... مركز ومحافظة ...... البالغ مسطحها ...... مشاعاً مساحة تعادل ...... متراً مربعاً والمبينة الحدود والمعالم والأطوال بعقد البيع المشهر برقم ...... لسنة ......

بمكتب الشهر العقارى ...... بجهة ...... سند ملكية البائعين للطرف الأول بهذا العقد .

البند الثالث – يشمل هذا البيع كل ما على الأرض المبيعة من مبانٍ وخلافه ومنها عمارة ...... المطلة على شارع ...... وكذلك كل ما يتبع المبيع من ملحقات ومشتملات دون استثناء .

البند الرابع – يقر الطرف الثانى المشترى بأنه عاين المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقبله بالحالة التى هو عليها الآن كما يقر باستلامه للمبيع .

البند الخامس – تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى...... قدره ...... دفعه الطرف الثانى بشيك مصرفى مقبول الدفع فوراً .

البند السادس – يقر أفراد الطرف الأول بأن ملكية المبيع آلت إليهما بطريق الشراء من المواطن ...... بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ...... وأن البائع المذكور كان قد تملك العقار بموجب عقد البيع المشهر برقم .... لسنة .... فى .... بمكتب الشهر العقارى بجهة ....

البند السابع – يضمن أفراد الطرف الأول خلو المبيع من كافة الحقوق العينية كالرهن والاختصاص .

البند الثامن – يتعهد أفراد الطرف الأول بتسليم الطرف الثانى المستندات الدالة على ملكيتهما للمبيع كما يتعهد بالتوقيع على العقد النهائى أمام الشهر العقارى فى الميعاد الذى يحدده الطرف الثانى بخطاب مسجل بعلم الوصول على العنوان الموضح بهذا العقد على أن يصل إليهما الخطاب المذكور قبل الميعاد المشار إليه بأسبوعين على الأقل .

البند التاسع – يكون الاختصاص بنظر أى منازعة بشأن هذا العقد من اختصاص محاكم ......

البند العاشر – حرر هذا العقد من خمس نسخ بيد كل فرد من أفراد الطرفين نسخة وتحفظ النسخة الرابعة بملف الخاضع وتقدم النسخة الخامسة إلى المحكمة إذا لزم الأمر .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
بائعان	المشترى

صيغة رقم (١٣)
عقد بيع ابتدائى لمحل فراشة

انه فى يوم .... الموافق ....

تم الاتفاق والتراضى بين كل من :

أولاً :

١) السيد / .... مصرى الجنسية مسلم الديانة بالغ سن الرشد . والمقيم شارع ...... رقم ...... قسم ...... القاهرة

طرف أول بائع

ثانياً :

١) السيد / ....

٢) السيد / ....

المقيمين بشارع ...... رقم ...... قسم ...... القاهرة

طرف ثانٍ مشترى

اقر أفراد الطرفين بعدم خضوعهم للحراسة واتفقوا على ما يأتى :

البند الأول – باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية وبطريق التضامن والتكافل فيما بينهما ما هو مخزن فراشة كائن بأسفل العقار رقم ...... شارع ...... ومساحته ٢٢٦ متر مربع (مائتان وستة وعشرون متراً مربعًا) وأجرته الشهرية ...... والمحدد بالحدود الآتية :

الحد البحرى : عطفة ...... بطول ١٨,٧٨م .

الحد الشرقى : شارع ...... بطول ١١,٨٩م .

الحد القبلى : ملك الجار ...... بطول ١٦,٨٠م .

الحد الغربى : حارة ...... بطول ١٣,٦٦م .

وهذا المخزن المباع بمنقولاته الموضحة تفصيلاً بملحق هذا العقد – وكذلك سيارة بيك أب نصف نقل رقم ...... القاهرة ماركة مازدا

موديل ...... لون أصفر بخط أحمر شاسيه رقم ...... وموتور برقم ...... وهى مخصصة لنقل المعدات والأشياء .

البند الثانى – تم بيع المخزن بمنقولاته والسيارة بثمن اجمالى قدره ...... جنيهاً (فقط ......) وقد سدد المشترون الثمن فى مجلس العقد ويعتبر توقيع البائع عليه بمثابة ايصال باستلام كامل الثمن .

البند الثالث – يقر الطرف الأول البائع أن الأشياء المباعة والواردة بهذا العقد خالية من جميع الحقوق للغير أياً كانت من رهن وامتياز أو اختصاص أو أية حقوق أو ديون أخرى ظاهرة كانت أم خفية وذلك تحت مسئوليته دون مسئولية الطرف الثانى .

البند الرابع – يقر الطرف الثانى بأنه عاين الشيئ المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بذلك .

البند الخامس – يتعهد الطرف الأول بتسليم الطرف الثانى باقى مستندات الملكية الخاصة بمخزن الفراشة والسيارة لاتخاذ اجراءات اعداد عقد البيع النهائى وذلك فى مدة أقصاها شهرين من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

البند السادس – يتعهد الطرف الأول بالتوقيع على عقد البيع النهائى فى مدة أقصاها شهرين من تاريخ التوقيع على هذا العقد كما يتعهد بالاقرار بصحة ونفاذ البيع أمام أى جهة قضائية .

البند السابع – أقر الطرفان صراحة بأن عناوينهم المذكورة بصدر هذا العقد هى محلهم المختار وتعتبر صحيحة وقانونية كافة الاعلانات والمراسلات التى ترسل على هذا العنوان .

البند الثامن – جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه وكذلك عقد البيع النهائى وتمام اجرائه وكذا مصروفات الشهادات العقارية والمكلفات والرخص وغيرها على عاتق الطرف الثانى .

البند التاسع – الاختصاص لمحاكم جنوب القاهرة .

البند العاشر – تحرر هذا العقد من نسختين متطابقتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

قائمة بالمنقولات الموجودة بالمخزن

م	الكمية	النـــوع
١	٥٥	طقم شاى
٢	١٢٠	عرق خشب أبيض طول ٥ متر مستعجل
٣	٩٥	ترك ٢٥م × ٥ متر قماش مستعمل مطرز ومطبوع
٤	٦٠	سجادة أحمر سادة ومنقوش ٢ × ٣م مستعمل
٥	١٠	طقم كراسى كل طقم ٤ كنبات و٦ كراسى
٦	٢٥٠	ربطة كراسى الرابطة ١/٢ دستة مستعمل
٧	٥	دستة كوب ماء مستعمل
٨	١	مكتب خشب وتليفون رقم ....
٩	٨	سلم ١١ درجة خشب مستعمل
١٠	١	ترابيزة صغيرة وخمس طقاطيق ٤٠ (٣٠ × ٣)
١١	١	ترابيزة مسرح ٦٠ ترابيزة ٨٠ × ٨٠ سم
١٢	٦	كنب مشايخ دكة
١٣	٢٢	طقم فنجان قهوة

توقيع الطرف الأول
البائع

توقيع الطرف الثانى
المشترين

صيغة رقم (١٤)
عقد بيع ابتدائى لحصة فى منزل

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً :

١) السيد / ....

والسيد / .... من رعايا جمهورية مصر العربية والمقيمين برقم ...... شارع ...... قسم مصر ...... بالقاهرة

طرف أول بائع

ثانياً :

١) السيد / .... من رعايا جمهورية مصر العربية والمقيم برقم ...... شارع ...... قسم ...... بالقاهرة

طرف ثانٍ مشترى

تم الاتفاق والتراضى على الآتى :

أولاً – باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثانى حصة قدرها ١٢ ط اثنى عشر قيراطاً مشاعاً فى كامل أرض ومبانى المنزل رقم ...... شارع ...... قسم ...... بالقاهرة ومساحته ٢٢٦ متراً والمحدد بحدود أربعة وهى :

الحد البحرى : عطفة ...... بطول ١٨,٧٨ متراً .

الحد الشرقى : شارع ...... بطول ١١,٨٩ متراً .

الحد القبلى : ملك الجار ...... بطول ١٦,٨٠ متراً .

الحد الغربى : حارة ...... بطول ١٣,٦٦ متراً .

والمنزل مكون من خمسة أدوار بالأرضى عبارة عن اثنى عشر شقة مؤجرة .

ثانياً – تم هذا البيع بايجاب وقبول الطرفين بثمن اجمالى قدره ...... جنيه دفع الطرف الثانى منها الى أفراد الطرف الأول وقت تحرير هذا العقد مبلغ ...... جنيه والباقى وقدره ...... تدفع عند التوقيع على عقد البيع النهائى الذى تحدد لاتمامه مدة ستة أشهر من تاريخ هذا التعاقد .

ثالثاً – آلت ملكية الأرض للبائعين بموجب عقد مسجل برقم ...... بتاريخ ...... أما المبانى فقد تم اقامتها من مالهما الخاص .

رابعاً – يقر أفراد الطرف الأول بأن الحصة المباعة خالية من كافة الحقوق والرهون والوقف والحكر وحقوق الارتفاق ظاهرة كانت أم خفية وقد عاين الطرف الثانى الحصة المباعة المعاينة التامة وقبلها بحالتها .

خامساً – يقر أفراد الطرف الأول بأنهما قاما بتسليم الحصة المباعة للطرف الثانى الذى له حق استغلالها والتصرف فيها وتحصيل ريعها ابتداء من أول شهر ...... سنة ......

سادساً – حرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
البائعين	المشترى

صيغة رقم (١٥)
عقد بيع شقة تمليك إلى أجنبى

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد بين كل من :

١) السيد / .... مصرى سن ...... سنة مقاول ومقيم بشارع ...... رقم ...... قسم ...... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... سجل مدنى ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... سعودى الجنسية سن ...... سنة من رجال الأعمال ويحمل جواز سفر رقم ...... السعودية

طرف ثانٍ مشترى

أولاً – باع وأسقط وتنازل الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك جميع الفيلا رقم ...... الكائنة بالدورين الثامن والتاسع والمكونة من ستة عشر حجرة وأربع صالات وعدد ٢ حمام وذلك بالعمارة رقم ...... بشارع ...... قسم ...... والبالغ مسطحها ...... متراً مربعاً والمحددة بالحدود الآتية :

الحد الشرقى : ....

الحد الغربى : ....

الحد القبلى : ....

الحد البحرى : ....

ثانياً – تم هذا البيع مقابل ثمن اجمالى قدره ...... جنيه مصرى دفع المشترى عند التوقيع على العقد دفعة أولى من الثمن وهى مبلغ ...... جنيه والباقى وقدره ...... جنيه يسدد على النحو التالى : ...... الف جنيه فى أول فبراير سنة ...... ، ...... جنيه فى أول يونية سنة ...... ، ...... جنيه فى أول نوفمبر سنة ...... ، ولا تدفع فوائد على هذه المبالغ .

ثالثاً – يتبع الڤيلا المباعة حصة قدرها ٨ سهم و٥ قيراط « خمسة قراريط وثمانية أسهم » بالمشاع فى الأرض المقام عليها المنزل وكذلك فى أقسام البناء المعدة للاستعمال والانتفاع المشترك والأساسات والأعمدة والجدران الأساسية وقواعد الأرضيات والداخل والمصعد والممرات والأنابيب وتظل الأجزاء سالفة الذكر شائعة وغير قابلة للقسمة ولا يجوز للمشترى أن يتصرف فى نصيبه الشائع فيها مستقلاً عن الڤيلا التى يمتلكها .

رابعاً – ليس من حق البائع تعلية بناء العمارة أو أن يبنى فوق الڤيلا المبيعة حتى ولو ترخص له فى ذلك ، ويسرى هذا الحظر أيضاً على المشترى .

خامساً – الحواجز والأسقف والأرضيات الفاصلة بين الڤيلا والشقق الموجودة أسفلها يكون حق الانتفاع بها مشتركًا بين المشترى وبين ساكنى هذه الشقق ، ويحظر على ساكنى الشقق المقيمين أسفل الڤيلا المباعة أن يقوموا بأية انشاءات أو أحداث من شأنها أن تؤثر على سلامة الڤيلا أو تقلل من الانتفاع بها ، ويضمن البائع تنفيذ هذا الالتزام .

سادساً – لا يؤثر فى حقوق المشترى قيام البائع ببيع أية وحدة أو شقة أخرى بالعمارة لأحد المصريين أو الأجانب ويكون البائع مسئولاً عن أى تصرف فى العمارة أو فى أحد أو بعض الشقق بها يكون من شأنه الاضرار بالمشترى أو الانتقاص من حقوقه التى يرتبها له هذا العقد .

سابعاً – يلتزم المشترى بصيانة الڤيلا المبيعة والعناية بها بحيث يحفظ للعمارة مظهرها العام وأمنها وسلامتها ويتعهد بعدم اجراء أى تعديلات فيها يكون من شأنها المساس بسلامة المبنى أو الاضرار بمستأجرى العقار .

ثامناً – يلتزم المشترى بأن يدفع للبائع أول كل شهر مبلغ ثلاثين جنيهًا مقابل نصيبه فى نفقات الانتفاع بالأجزاء المشتركة وادارتها

وصيانتها وحراستها ولا يلتزم المشترى بدفع أية مبالغ دورية أخرى بخلاف ما ورد بهذا البند .

تاسعاً - إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد أى قسط من الثمن فى موعده تحل الأقساط جميعها فإذا رفض الطرف الثانى سدادها جميعاً جاز للطرف الأول أن يفسخ العقد دون أن يكون ملزماً برد ما دفع من أقساط .

عاشراً - يقر المشترى بأنه عاين الفيلا المبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبلها بمواصفاتها وحدودها ومعالمها الموضحة بالبند الأول من هذا العقد .

حادى عشر - يقر البائع بأن ملكيته للعمارة الموجودة بها الفيلا المباعة قد آلت إليه بطريق الميراث الشرعى بموجب الاعلام الشرعى الصادر من محكمة ...... بتاريخ ...... أو بموجب عقد الملكية المسجل تحت رقم ...... بمأمورية الشهر العقارى بجهة ...... بتاريخ ......

ثانى عشر - يتحمل المشترى كافة الرسوم والضرائب والعوائد الخاصة بالفيلا المباعة ، كما يتحمل كافة نفقات تسجيل واشهار هذا العقد .

ثالث عشر - وكّل الطرف الثانى عنه السيد الأستاذ ...... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد الموقعة من الطرفين واتخاذ ما يلزم لاتمام اجراءات الشهر .

رابع عشر - أى نزاع يثور بشأن تطبيق أو تنفيذ أو تفسير هذا العقد يكون من اختصاص المحاكم المصرية .

خامس عشر - تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (١٦)
عقد تنازل عن وضع يد على أرض صحراوية

بتاريخ .... بالقاهرة ....

حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... مصرى مسلم
ويحمل بطاقة رقم ...... طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... مصرى مسلم
ويحمل بطاقة رقم ...... طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – الطرف الأول يضع يده على قطعة أرض صحراوية بجهة ...... مساحتها ...... فدانًا ويحوزها حيازة هادئة وظاهرة ومشروعة منذ ...... وذلك ضمن حق الانتفاع الذى حصل عليه من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وفى ضوء أحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية المعدل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٥ وكذلك القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ فى شأن قواعد التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو تأجيرها بايجار اسمى لاقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها ، ولما كان الطرف الثانى يرغب فى أن ينقل إليه الطرف الأول جزءاً من الأرض التى يحوزها فقد اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – التمهيد السابق جزء من العقد ومكمل له .

ثانياً – تنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن مساحة من الأرض التى يحوزها قدرها ...... فدانًا محددة بالحدود الآتية (تذكر الحدود) واصبح الطرف الثانى واضعاً يده عليها منذ الآن .

ثالثًا – تم هذا التنازل مقابل مبلغ ...... عن كل فدان دفعها الطرف الثانى دفعة واحدة فى مجلس العقد .. أو .. دفع منها مبلغ كذا والباقى يقسط على أقساط ربع سنوية أو نصف سنوية بواقع ......

رابعاً – يقر الطرف الأول بأن الأرض المتنازل عنها للطرف الثانى خالية من أية رهون أو ديون أو حقوق للغير وأنها ليست مثار تنازع من أى نوع .

خامساً – الأرض المتنازل عنها غير مثقلة بأية التزامات مالية فيما عدا الثمن الذى ستحدده هيئة التعمير أو الجهات الحكومية المختصة وفقاً لتحقق شروط الاستثمار والزراعة المقررة بالقوانين المشار إليها فى التمهيد وطبقاً للقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ويتعهد الطرف الثانى بسداد ثمن الأرض نقداً أو بالتقسيط حسبما تقرره الجهات الحكومية المختصة دون أدنى مسئولية مالية على الطرف الأول فى هذا الشأن .

سادساً – يلتزم الطرف الأول بعدم منازعة الطرف الثانى فى حيازته للجزء المتنازل عليه ويتعهد بمنع تعرض الغير له فى هذه الحيازة .

سابعاً – يتولى الطرف الثانى بمعرفته اتخاذ كافة اجراءات التمليك أو الاجارة للأرض المتنازل عنها وذلك بالاتصال بالجهات المختصة الحكومية وغيرها ويكون وحده مسئولاً قبل هذه الجهات عن كافة الالتزامات والتكاليف التى تطلب منه .

ثامناً – يكون الاختصاص لمحاكم الجيزة .

تاسعاً – تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (١٧)
عقد تخصيص حصة فى قرية سياحية
بنظام المشاركة فى الوقت Time Share

انه فى يوم .... الموافق .... بالقاهرة (او باى مكان)

حرر بين كل من :

١) شركة فور سى للسياحة - شركة توصية بسيطة مسجلة بسجل الشركات تحت رقم ...... وبالسجل التجارى بجهة ...... تحت رقم ...... ومقرها ...... ويمثلها السيد المحاسب الشريك المتضامن حسان عبد المحسن حسان

طرف أول بائع

٢) السيد / .... أو السيدة .... ومهنته ...... وسنه ...... وجنسيته ...... ويحمل بطاقة شخصية رقم ...... (أو عائلية) أو (جواز سفر ... إلخ) صادرة من ...... بتاريخ ...... ومقيم ......

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - يمتلك الطرف الأول قطعة أرض مساحتها حوالى ...... متراً مربعًا بمدينة شرم الشيخ (أو بالغردقة) محافظة البحر الأحمر وقد أقام على هذه الأرض قرية سياحية تسمى قرية « باسمة » وحصل من جميع جهات الاختصاص على الموافقات والتراخيص اللازمة لإنشاء القرية من محافظة البحر الأحمر وغيرها من الجهات المختصة .

وحيث إن القرية السياحية المشار إليها على مستوى فندقى عال ، وتتكون من وحدات مجهزة ومؤسسة كاملاً بما فى ذلك المرافق والخدمات والمطاعم والملاعب والحدائق وحمامات السباحة وأماكن انتظار السيارات .

وحيث إن الطرف الأول يرغب فى بيع بعض هذه الوحدات ،

وعددها ...... وحدة بنظام المشاركة بالوقت بحيث يكون لكل مالك حصة الحق فى الانتفاع بسبعة أيام فى السنة فى وحدة محددة من إحدى الوحدات خلال هذه المدة (أى بنظام اقتسام الوقت) وذلك يقتضى أن كل وحدة من هذه الوحدات تشتمل على خمسين أسبوعاً ويتبقى أسبوعان من عدد أسابيع السنة يخصصان للصيانة وهما الأسبوعان رقما ٢٣ ، ٢٤ من السنة الميلادية . وتظل الملكية على الشيوع قائمة بين ملاك الحصص فى كل وحدة وفقاً للشروط والأحكام المبينة فيما بعد ... فضلاً عن أن امتلاك الطرف الثانى حصة شائعة فى المشروع تعطى له الحق فى الانتفاع بإحدى الوحدات لمدة زمنية خلال فترة زمنية معينة من السنة حسب تقسيم المواسم السياحية الثلاثة بالسنة الميلادية طبقاً لهذا النظام العالمى (موسم عال أحمر – موسم متوسط أبيض – موسم منخفض أزرق) .

وحيث إن مجموع الحصص المحددة للبيع بنظام الشيوع والمشاركة فى الوقت فى المشروع تبلغ ...... حصة فقد قبل الطرف الثانى شراء حصة طبقاً للأحكام والشروط الواردة فى هذا العقد .

البند الأول – يعتبر التمهيد السابق جزءاً من العقد ومكملاً له .

البند الثانى – باع الطرف الأول وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثانى « المشترى » القابل لذلك ما هو حصة شائعة من مجموع ...... حصة وهى عدد الحصص المحددة للبيع « بقرية باسمة » ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد بمثابة مخالصة باستلام كامل ثمن الحصة المباعة وتشمل ملكية الحصة الشائعة فى المشروع ملكية المبانى الخاصة بالوحدة بالاضافة إلى ما يخصها من حصة شائعة فى الأرض المقامة عليها توازى نسبتها إلى سائر باقى الحصص وكذلك الملكية المشتركة لمجموع مرافق الخدمات العامة للحصة المباعة ولا تدخل ضمنها الحدائق وحمامات السباحة والمطاعم والكافيتريا والقاعات العامة وصالات الاستقبال والمحلات التجارية والفندق بمشتملاته وكافة عناصر التسلية والترفيه والرياضة حيث تبقى ملكيتها مقررة للطرف الأول وحده .

البند الثالث – يقر الطرف الأول أن أرض المشروع قد آلت إليه من محافظة البحر الأحمر بموجب الامتياز أو عقد الشراء المؤرخ وأن المنشآت قد تم تشييدها من ماله الخاص وأن جميع الموجودات بما فى ذلك الأثاث والمعدات وخلافه من ماله الخاص .

البند الرابع – يضمن الطرف الأول أن القرية السياحية خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية أو التبعية كالرهن والاختصاص أو الوقف أو الحكر أو الارتفاق وغيرها من الحقوق .

كما يقر الطرف الأول أنه حائز للمشروع دون منازعة حيازة ظاهرة هادئة ومستمرة ولم يسبق له التصرف فيه بأية صورة من صور التصرف .

البند الخامس – تعطى الحصة المبيعة بموجب هذا العقد لمشتريها الحق فى استغلال إحدى الوحدات ذات (الموسم المتوسط ......) وذلك لمدة (......) خلال الفترة (من ...... إلى ......) حسبما هو مبين بالتقويم المعد لذلك من قبل شركة « فور سى » والذى يوضح هذه الفترات الزمنية للأعوام القادمة . بالاضافة إلى الانتفاع بجميع مرافق المشروع والخدمات الترفيهية والرياضية وارتياد المطاعم والكافيتريا ... إلخ .

البند السادس – يتعهد الطرف الثانى بأن يقوم باستغلال الوحدة المشار إليها فى البند الخامس من هذا العقد وكذلك مرافق المجمع وخدماته طبقاً للقواعد والنظم التى تنظمها شركة إدارة وتشغيل وصيانة القرية بما يحفظ لها مظهرها واستمرارها وبما لا يُضر بشركائه فى ملكية المشروع والأعضاء ضمن هذا النظام وعليه أن يتحمل مصاريف أى أضرار تلحق بالقرية أو بالوحدة المستغلة أثناء إقامته حسبما تقرر الشركة القائمة على إدارة القرية .

البند السابع – عند الانتهاء من بيع جميع الحصص بنظام المشاركة بالوقت يكون مالكو الحصص اتحاداً يضم جميع المُلاك وإلى أن يتم ذلك تقوم الشركة المسئولة عن إدارة القرية بمقام رئيس هذا الاتحاد ، وعلى مالكى الحصص باعتبارهم أعضاء فى هذا الاتحاد أن

يحترموا قرارات وقواعد الإدارة والنظم التى تحددها بهدف المحافظة على القرية بأحسن حال وفى أى وقت ويعتبر توقيع الطرف الثانى على العقد بمثابة موافقة نهائية على نظام اتحاد الملاك المعد من قبل الشركة والمرفق بالعقد .

البند الثامن - يتعهد الطرف الثانى بدفع الرسوم والمصاريف السنوية اللازمة لصيانة وتشغيل وإدارة القرية السياحية بما فى ذلك رسوم استهلاك المياه والكهرباء فيما يخص حصته والتى تحددها الشركة المسئولة عن إدارة القرية على أن تدفع هذه الرسوم لإدارة القرية سنوياً فى اليوم الأول من كل عام ميلادى .

البند التاسع - نظراً لأن القرية السياحية « باسمة » مشروع متكامل وغير قابل للتجزئة بحسب الغرض الذى أعد من أجله فإن الطرف الثانى يتعهد بالابقاء على حالة الشيوع ويتعهد بعدم المطالبة بفرز أو تجنيب حصته فى المشروع أو تحديد وحدة معينة ، كما يتعهد بقضاء الفترة الزمنية التى اشتراها فقط وأن يصطحب معه عدد الأشخاص المذكورين بالعقد وعليه أن يحجز مسبقاً المدة التى امتلكها من الشركة .

البند العاشر - يحق للطرف الثانى إذا كان قد دفع كامل الثمن أن يتصرف فى ملكية الحصة موضوع هذا العقد بكافة أنواع التصرفات القانونية ، كما يحق له أن يؤجرها للغير وذلك بعد اخطار الشركة كتابة بذلك ومع مراعاة أحكام هذا العقد ويكون الخلف مسئولاً مع سلفه (الطرف الثانى) عن تنفيذ كافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد .

البند الحادى عشر - يلتزم الطرف الثانى بأن يسدد كافة الضرائب والرسوم والعوائد والأعباء المالية الأخرى التى تفرضها السلطات المحلية على الحصة المملوكة له . كما يتحمل أيضاً مصروفات العقد ورسوم تسجيله وشهره إذا رغب فى التسجيل والشهر ، علماً بأن التسجيل والشهر لن يتم إلا بعد الانتهاء من بيع جميع الحصص .

البند الثانى عشر – كل نزاع ينشأ عن تطبيق هذا العقد أو تفسير أحكامه ويتعذر تسويته وديا بين الطرفين تختص بنظره محاكم الغردقة . محافظة البحر الأحمر .

البند الثالث عشر – تحرر هذا العقد من ثلاث صور تسلم الطرف الثانى « المشترى » صورة وتسلم الطرف الأول « البائع » الصورتين الأخريين .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
(البائع)	(المشترى)
السيد /	السيد /
التوقيع /	التوقيع /

صيغة رقم (١٨)
عقد تنازل عن حصة فى منزل بدون عوض

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

١) السيد / .... بصفته وكيلاً عن السيد .... بتوكيل عام رسمى رقم ...... لسنة ...... عام ...... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... قسم ...... ومقيم بشارع ......   طرف أول بائع

٢) السيدة / .... ربة بيت ومقيمة ......

طرف ثانٍ مشترى

أقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من التصرف واتفقا على الآتى :

تمهيد – يمتلك الطرف الأول بصفته حصة السدس فى كامل أرض وبناء المنزل رقم ...... بشارع ...... والبالغ مساحته ...... متراً مربعاً بالقطعة رقم ...... من حوض ...... والمحدد بالحدود الآتية :

الحد القبلى : ملك الغير بطول ٨,٨٠ متراً قطعة ٣٢٦ .

الحد البحرى : ملك الغير بطول ٨,٨٠ متراً .

الحد الشرقى : شارع مستجد بطول ٩,٧٥ متراً .

الحد الغربى : ملك الغير بطول ٩,٧٥ متراً .

والمنزل مسكون ويغل ريعاً سنوياً صافيًا قدره مائتان وأربعون جنيهاً وقد أبدى الطرف الأول رغبة فى التنازل عن هذه الحصة للطرف الثانى بدون عوض وقد قبل الطرف الثانى هذا التنازل وتحرر هذا الاتفاق .

أولاً – يعتبر التمهيد المشار إليه جزءاً مكملاً ومتمماً لهذا العقد .

ثانياً – يقر الطرف الأول بصفته بأن الحصة المتنازل عنها مملوكة

له بطريق الميراث وأنها خالية من كافة الحقوق العينية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أو خفية وأن العقار ليس موقوفاً ولا محكراً .

ثالثاً - تنازل الطرف الأول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية للطرف الثانى القابل لذلك عن حصة السدس فى كافة كامل الأرض والمبانى للمنزل الموضح بالتمهيد وذلك بدون عوض على أن يتحمل الطرف الثانى نفقات التسجيل واتخاذ اجراءات نقل الملكية .

رابعاً - بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح الطرف الثانى هو المالك الوحيد للحصة المتنازل عنها ويصبح الحائز لها قانوناً ويحق له تحصيل الريع المقابل لهذه الحصة ودفع العوائد والرسوم والضرائب العقارية عنها ويكون للطرف الثانى كافة حقوق المالك على هذه الحصة منذ تاريخ هذا العقد .

خامساً - يتعهد الطرف الأول بتقديم أوراق ومستندات ملكية الحصة المتنازل عنها للطرف الثانى فى مدة أقصاها أسبوعين من تاريخه كما يلتزم بالحضور مع الطرف الثانى إلى مأمورية الشهر العقارى المختصة أو إلى المحكمة لاتخاذ اجراءات نقل الملكية قانوناً .

سادساً - يضمن الطرف الأول عدم التعرض المادى والقانونى من الغير بالنسبة للحصة المبيعة .

سابعاً - تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (١٩)
عقد بيع سيناريو فيلم إلى شركة إنتاج سينمائى

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) شركة / .... للإنتاج السينمائى ويمثلها قانوناً السيد .... المقيم ....

طرف أول (منتج)

٢) السيد / .... المقيم ....

طرف ثانٍ (سيناريست)

تمهيد - يمتلك الطرف الثانى سيناريو فيلم سينمائى بعنوان «المصابيح الزرق» وقد أبدى الطرف الأول استعداده لإنتاجه كفيلم روائى ووافق الطرفان على ذلك بالشروط التالية :

البند الأول - يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً له .

البند الثانى - باع وتنازل الطرف الثانى للطرف الأول المصنف المشار إليه بالتمهيد والسيناريو والحوار وذلك لانتاجها فيلماً سينمائياً بمعرفته واستغلالها بكافة طرق استغلال الفيلم السينمائى الحالية والمستقبلة وذلك لمدى الحياة .

البند الثالث - يدفع الطرف الأول للطرف الثانى مقابل هذا التنازل مبلغاً وقدره ...... جنيه ويتم الدفع بالطريقة الآتية :

مبلغ ...... عند التوقيع على هذا العقد .

مبلغ ...... عند الانتهاء من موافقة المخرج على الحوار النهائى للفيلم .

مبلغ ...... عند موافقة الرقابة على السيناريو والحوار .

المبلغ الباقى وهو ...... عند بدء تصوير الفيلم .

البند الرابع – إن إنتاج الفيلم مرتبط بموافقة المخرج على السيناريو والحوار وبناء عليه فإن الطرف الثانى يلتزم باجراء أية تعديلات يطلبها المخرج دون التزام الطرف الأول بأية مبالغ اضافية .

البند الخامس – يلتزم الطرف الأول بكتابة اسم الطرف الثانى على الفيلم وعلى جميع مواد الدعاية الخاصة بالفيلم بصفته مؤلفًا للسيناريو والحوار .

البند السادس – لا يحق للطرف الثانى التدخل فى انتاج الفيلم أو عرضه أو توزيعه أو الدعاية له كذلك لا يحق له الادلاء بأية تصريحات أو أحاديث صحفية أو لجهات الاعلام إلا بموافقة الطرف الأول .

البند السابع – يقبل الطرف الثانى قيام الطرف الأول بخصم كافة الرسوم المستحقة لنقابة المهن السينمائية وكذلك خصم الضرائب المستحقة على هذا العمل لصالح الجهات الحكومية المختصة .

البند الثامن – تختص محاكم القاهرة بالنظر فى أى خلاف ينشأ بين الطرفين .

البند التاسع – تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد الطرف الأول نسختين والطرف الثانى نسخة للعمل بها عند اللزوم .

توقيع الطرف الأول　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢٠)
عقد بيع قصة إلى كاتب سيناريو

أنه فى يوم .... بالقاهرة ....

حرر بين كل من :

١) السيد / .... سن .... مصرى الجنسية، مسيحى الديانة ومقيم ....

طرف أول (مؤلف)

٢) السيد / .... سن .... مصرى الجنسية مسلم الديانة ومقيم ....

طرف ثانٍ (كاتب سيناريو)

تمهيد – قام الطرف الأول بتأليف قصة سياسية اجتماعية بعنوان « الضباب » ولما كانت هذه القصة تصلح للانتاج السينمائى وكان الطرف الثانى يرغب فى اعداد سيناريو القصة حتى يسهل اخراجها كفيلم فقد وافق الطرف الأول واتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – التمهيد السابق جزء متمم لهذا العقد .

ثانيًا – يقوم الطرف الثانى باعداد سيناريو القصة المشار إلى عنوانها بالتمهيد بحيث يمكن اخراجها كفيلم روائى وذلك فى مدة غايتها ستة أشهر من تاريخ التعاقد .

ثالثًا – يدفع الطرف الأول للطرف الثانى مبلغ ...... قيمة أتعابه عن اعداد السيناريو واختيار أبطال وشخصيات الرواية .

رابعًا – يتعهد الطرف الثانى بالالتزام بالخط الدرامى للقصة وإذا أراد التعديل فى بعض أجزائها تعين عليه أخذ موافقة الطرف الأول كتابة على ذلك .

خامسًا – فى حالة اخراج القصة كفيلم روائى أو عمل تليفزيونى يتعين ذكر اسم المؤلف (الطرف الأول) فى جميع التيترات والأفيشات

ويكون للمؤلف كافة حقوق الملكية على المصنف مع عدم الاخلال بحقوق الطرف الثانى المبينة بهذا العقد .

سادساً – إذا تأخر الطرف الثانى عن اعداد السيناريو فى الموعد المتفق عليه فى البند ثانياً يلتزم بأن يدفع للطرف الأول مبلغ ...... جنيه عن كل يوم تاخير ويعتبر هذا التعويض الاتفاقى غير قابل للجدل أو النزاع .

سابعاً – للطرف الثانى حق اختيار من يراه من المخرجين والمنتجين لاخراج الفيلم وله وحده حق استغلاله بكافة الطرق دون اعتراض من الطرف الأول .

ثامناً – اى نزاع يثور بشأن تطبيق هذا العقد يكون من اختصاص محكمة ......

تاسعاً – تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢١)
عقد بيع منتجات بالعمولة

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد بين كل من :

١) شركة .... للصناعات الزجاجية ويمتلكها السيد/ .... بصفته الشريك المتضامن والمدير المسئول

طرف أول بائع

٢) السيد / .... مصرى الجنسية مسلم الديانة ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... القاهرة بتاريخ ...... ومقيم ......

طرف ثانٍ مشترى

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للمنع من التصرف واتفقا على ما يأتى :

البند الأول – يقر الطرف الثانى بتسلمه المنتجات الصناعية التى يقوم الطرف الأول بانتاجها بمصنعه الكائن بمدينة العاشر من رمضان وهى عبارة عن :

١– الزجاج بجميع أصنافه من كريستال وجلوبات وجميع المنتجات المتعلقة بالنجف .

٢– إنتاج الموازييك .

وذلك للقيام بترويجها وتوزيعها مقابل عمولة قدرها ...... من السعر المتفق عليه بنسبة لكل منتج على حدة .

البند الثانى – لا يجوز للطرف الأول بيع أى شئ من منتجاته إلا عن طريق الطرف الثانى بصفته الوكيل الوحيد الذى يحتكر توزيع منتجات الطرف الأول .

البند الثالث – لا يجوز للطرف الثانى البيع بأكثر أو أقل من السعر المتفق عليه .

البند الرابع – يلتزم الطرف الثانى بعدم المنافسة وذلك بألا يبيع المنتجات المماثلة للسلع المسلمة له من الطرف الأول وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه مع حفظ حق الطرف الأول فى التعويض .

البند الخامس – يتم المحاسبة كل ستة شهور على أن يسبق ذلك جرد للبضاعة ويلتزم الطرف الثانى بأن يدفع ثمن البضاعة التى يكشف الجرد عن عدم وجودها مهما كان السبب .

البند السادس – يلتزم الطرف الثانى بابرام التعاقدات باسمه الشخصى فإذا أبرمها باسم الطرف الأول فلا يستحق العمولة عنها .

البند السابع – مدة هذا العقد سنتان تبدأ من تاريخه وتجدد لمدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته فى الانهاء قبل انتهاء المدة بشهر على الأقل وبانذار رسمى على يد محضر .

البند الثامن – يكون الاختصاص لمحاكم شمال القاهرة .

البند التاسع – حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢٢)
عقد بيع سيارة

انه فى يوم .... الموافق .... بالقاهرة

تم الاتفاق بين كل من :

١) السيد / .... مصرى الجنسية ومقيم .... محافظة أسيوط بالغ سن الرشد وأهل للتعاقد

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... مركز قوص بالغ سن الرشد وأهل للتعاقد

طرف ثانٍ مشترى

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى سيارة مستعملة ماركة بيچو ٥٠٤ موديل ١٩٧٩ اللون عاجى (سن الفيل) تحمل رقم ...... وموتور رقم ...... شاسيه رقم ......

ثانياً – أقر الطرف الثانى بأن تسلم السيارة صالحة للاستعمال وسليمة وأنه عاينها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقانونًا وأنه قبلها بحالتها وتسلمها فعلاً وأصبحت فى حيازته وتحت سيطرته منذ تحرير هذا العقد .

ثالثًا – يقر الطرف الأول بأن ملكيته للسيارة المبيعة قد آلت إليه بطريق الشراء من صالة بيع السيارات وأنه لا ينازعه فى ملكيته أى منازع ويقر بمسئوليته ويضمن عدم تعرض الغير للمشترى .

رابعًا – يعتبر الطرف الثانى مسئولاً منذ تحرير العقد عن كافة الرسوم والضرائب والمخالفات والحوادث المتعلقة بالسيارة المبيعة كما يضمن الطرف الأول سداد أى التزامات أو مخالفات أو ضرائب أو رسوم متعلقة بالسيارة عن الفترة السابقة على تحرير هذا العقد .

خامسًا – يقر الطرف الثانى بأنه تسلم رخصة التسيير الخاصة

بالسيارة المبيعة (سارية المفعول حتى ١٥/٩/٨٤) كما تسلم مفاتيحها منذ التوقيع على هذا العقد .

سادسًا - أى نزاع يثور فى شأن تنفيذ هذا العقد يكون من اختصاص محاكم جنوب القاهرة .

سابعًا - تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة ويتعهد الطرفان بالتوجه إلى المرور أو مأمورية الشهر العقارى لاتمام اجراءات التسجيل .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢٣)
عقد بيع عقار مع الاحتفاظ بحق الانتفاع والإدارة مدى الحياة

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد / .... مصرى مسلم بالغ سن الرشد ومقيم ...... شارع ......

طرف أول بائع

ثانياً :

١) السيد / .... مصرى مسلم بالغ سن الرشد ومقيم ......

٢) السيد / .... مصرى مسلم بالغ سن الرشد ومقيم ......

والاثنان طرف ثانٍ مشترى

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف واتفقا على ما يلى :

تمهيد - يمتلك الطرف الأول ٩٠٠ م^{٢} (تسعمائة متر مربع) من الأرض بجهة ...... محافظة الجيزة وهذا الجزء من الأرض يدخل ضمن مساحة ...... متراً مربعاً بنفس المنطقة مملوكة للطرف الأول ومحددة الحدود والأطوال تفصيلاً بعقد البيع المشهر برقم ...... لسنة ...... مكتب الشهر العقارى ...... وهو سند ملكية البائع وهذه الحدود بايجاز هى البحرى ملك الغير بطول ١٦ متراً والشرقى القطعة رقم ١٠٦ بحوض طول خمسة أمتار والقبلى فاصل حوضين بطول ١٥,٥٠ متر والغربى رأس مثلث .

وقد رغب الطرف الأول في بيع هذه المساحة وهي تسعمائة متر مربع بما عليها من مباني عبارة عن مدرسة أربع طوابق لازالت تحت التشطيب وقد قبل الطرف الثاني شراءها وذلك وفقاً للشروط الآتية :

البند الأول - يعتبر التمهيد المشار إليه جزءاً لا يتجزء من هذا العقد .

البند الثاني - باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك العقار الموضح الحدود والمساحة والمواصفات في التمهيد ويحتفظ البائع الطرف الأول بحقه في إدارة المدرسة بعد افتتاحها وكذلك استغلال المشروع من جميع النواحي المالية والتعليمية وتحصيل الريع والانفاق ومباشرة جميع مكنات الإدارة وكافة حقوق الانتفاع مدى حياة الطرف الأول دون أن يكون للطرف الثاني حق الاعتراض أو التدخل في شئون إدارة المدرسة أو تحصيل أية منافع مالية أو غير مالية إلا بموافقة الطرف الأول كتابة على كل عمل أو اجراء على حدة .

البند الثالث - آلت ملكية الأرض للطرف الأول بالشراء من ...... بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ...... وملحقه المؤرخ بذات التاريخ وهذا العقد مرفوع بشأنه دعوى صحة ونفاذ أمام محكمة ...... الابتدائية لازالت متداولة أما المباني وهي عبارة عن مدرسة من أربعة طوابق وحوش فإنها قد شيدت بمعرفة الطرف الأول من ماله الخاص كما أنه جاري تشطيبها حتى يمكن افتتاحها ابتداء من العام الدراسي القادم .

البند الرابع - تم هذا البيع بثمن إجمالي للأرض والمباني قدره مائة ألف جنيه دفعها الطرف الأول من ماله تبرعاً للطرف الثاني لا يجوز الرجوع فيه .

البند الخامس - يقر الطرف الأول بأن الأرض والمباني خالية من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية أياً كان نوعها وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة ومستقرة منذ شرائه لها عام ......

البند السادس - أية تكاليف أو مصروفات أو نفقات أو رسوم

خاصة بالأرض المبيعة والمبانى التى عليها وكذلك خاصة بهذا العقد يتحملها الطرف الأول البائع .

البند السابع – يقر الطرف الأول بأنه لم سبق له التصرف فى العقار المبيع بأى نوع من أنواع التصرف وأن المبنى المشيد على الأرض قد أنشئ طبقًا للمواصفات القانونية واللوائح والقوانين المتعلقة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون التعليم الخاص وتعليمات هيئة الأبنية التعليمية .

البند الثامن – يقر الطرف الثانى بأنه عاين العقار المبيع أرضًا ومبان المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقانونًا وأنه قبله بحالته الراهنة كما أنه تسلمه فعلاً وأصبح حائزًا له .

البند التاسع – أى خلاف يثور بشأن تطبيق وتفسير هذا العقد يكون من اختصاص محكمة جنوب الجيزة الابتدائية وجزئياتها .

البند العاشر – تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة ويتحمل الطرف الأول جميع نفقات التسجيل والشهر والتصديق والضرائب والدمغات وأتعاب المحاماة وغير ذلك من الأعباء .

توقيع الطرف الأول	توقيع أفراد الطرف الثانى
البائع	المشترى

صيغة رقم (٢٤)
عقد وعد بالبيع

بتاريخ .... بجهة ....

حرر بين كل من :

١) السيد / .... مصرى مقيم .... تحقيق شخصية ...... طرف أول (واعد)

٢) السيد / .... مصرى مقيم .... تحقيق شخصية ...... طرف ثانٍ (موعود له)

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - يمتلك الطرف الأول الشقة رقم ...... بالمنزل رقم ...... والبالغ مساحتها ...... أو يمتلك العقار رقم ...... بجهة ...... المحدد بالحدود الآتية (البحرى ...... القبلى ...... الشرقى ...... الغربى ......) والبالغ مساحته ...... متر مربع وذلك بموجب عقد شراء مسجل تحت رقم ...... بمأمورية الشهر العقارى بجهة ......

أو بموجب حق الارث عن المرحوم ...... اعلام شرعى رقم ...... ومحضر جرد تركة مؤرخ ...... إلخ .

وقد أبدى الطرف الثانى رغبته فى شراء هذا العقار (أو هذه الشقة) بعد عودة الطرف الثانى من الخارج أو تاريخ أقصاه ...... أيهما أقرب وقبل الطرف الأول ذلك .

ثانياً - يلتزم الطرف الأول بتحرير عقد البيع الابتدائى فى الأجل المشار إليه بالبند السابق وتقديم سند الملكية وإلا كان ملتزماً بأن يدفع للطرف الثانى مبلغ ...... فى حالة العدول عن هذا الوعد .

ثالثاً - إذا رجع الطرف الثانى فى الشراء بعد مضى الأجل المشار إليه كان ملتزمًا بأن يدفع للطرف الأول مبلغ ...... على سبيل التعويض الاتفاقى .

رابعاً – تحدد الثمن بموافقة الطرفين عند تحرير عقد البيع وهو مبلغ ...... يلزم الطرف الثانى بدفعه فور تحرير العقد الابتدائى ولا يجوز تقسيط اى جزء من الثمن .

خامساً – يقر الطرف الأول بأن العين موضوع هذا الوعد ليست محملة بأية حقوق عينية من أى نوع سواء كانت حقوقاً أصلية أو تبعية كما يقر بأنه المالك للعين بموجب سند ملكية صحيح ويقر الطرف الثانى باطلاعه على كافة أوراق الملكية .

سادساً – يقر الطرف الأول بأنه حائز للعين محل الوعد حيازة هادئة وظاهرة وغير مشوبة باللبس وبأنها خالية ولم يسبق تحرير عقود ايجار للغير بشأنها أو انها كانت مؤجرة وتم تسليمها للطرف الأول من ...... خالية مما يشغلها وصالحة للاستعمال كما يقر الطرف الثانى بأنه عاين العين المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً .

سابعاً – تسرى على هذا العقد أحكام المادتين ١٠١ و١٠٢ من القانون المدنى .

ثامناً – اى خلاف يثور بشأن تطبيق هذا العقد يكون من اختصاص محاكم ......

تاسعاً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول **توقيع الطرف الثانى**

صيغة رقم (٢٥)
عقد بيع حق التعلى فى عقار

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... مصرى ومقيم ...... بطاقة ......

طـرف أول بـائع

٢) السيد / .... مصرى ومقيم ...... بطاقة ......

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – الطرف الأول مالك للعقار رقم ...... الكائن بجهة ...... والبالغ مساحته ...... متراً مربعًا والمحدد بالحدود الآتية : الحد البحرى ...... الحد الشرقى ...... الحد الغربى ...... الحد القبلى ......

ويموجب عقد بيع مؤرخ ...... باع الطرف الأول للطرف الثانى الشقتين رقمى ...... و ...... الكائنتين بالطابق الأخير من العقار لقاء مبلغ ...... وتم تسجل عقد البيع بتاريخ ...... بمأمورية الشهر العقارى بجهة ...... (أو ...... وصدر حكم بصحة ونفاذ هذا البيع بجلسة ...... فى الدعوى رقم ...... من محكمة ...... وتم تسجيل وشهر الحكم) وحيث أن الطرف الثانى يرغب فى تعلية طابق أعلى الشقتين بحيث تكون التعلية من الداخل على نظام الڤيلا وقد وافق الطرف الأول على بيع حق التعلى للطرف الثانى وذلك بالشروط والضوابط التالية :

أولاً – التمهيد السابق جزء من العقد .

ثانياً – دفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ...... مقابل حق التعلى وقد تسلمها فى مجلس العقد ...... أو دفع مبلغ ...... نقداً بمجلس العقد والباقى وقدره ...... ج يدفع على أقساط طبقاً للمبالغ والتواريخ التالية ......

ثالثاً – للطرف الثانى الحق فى اتخاذ اجراءات التعلية والبناء فى أى وقت طبقًا للرسومات الهندسية المرفقة بهذا العقد والتى تعتبر من ملاحقه وجزءاً متمماً ومكملاً له .

رابعاً – الطرف الأول غير مسئول عن تراخيص أو مخالفات البناء ويتحمل الطرف الثانى وحده كافة المسئوليات فى هذا الشأن .

خامساً – لا يحق للطرف الثانى تعلية البناء بأكثر مما هو متفق عليه بهذا العقد وطبقاً للرسومات المرفقة ويحظر عليه نقل حق الانتفاع بالجزء الذى يتم تعليته لأى شخص ولا أن يقرر أية حقوق أو يجرى أية تصرفات تتعارض مع بنود هذا العقد .

سادساً – إذا باع الطرف الثانى الشقة المملوكة له سواء قبل التعلية او بعدها تنتقل كافة الحقوق والالتزامات التى يرتبها هذا العقد إلى المشترى الجديد دون التوقف على موافقة الطرف الأول .

سابعاً – تختص محكمة ...... بأى نزاع يثور بشأن تطبيق هذا العقد أو تفسيره .

ثامناً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢٦)
عقد بيع حق منفعة

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... تحقيق شخصية رقم ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم ...... تحقيق شخصية رقم ......

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – يمتلك الطرف الأول قطعة أرض زراعية مساحتها أربعة قراريط طرح النهر تقع على حافة النيل بجهة ...... ومحددة بالحدود الآتية (تذكر الحدود الأربعة تفصيلاً) .

وقد آلت هذه الملكية له بموجب تخصيص صادر من المحافظة بعد موافقة وزارة الرى وإدارة الأملاك برقم ...... بتاريخ ...... على استغلالها كمشتل وقد سدد الطرف الثانى كامل الثمن للجهة الإدارية وأصبح من حقه طبقاً لعقد التخصيص أن يتصرف فيها بالبيع أو الايجار وقد رغب الطرف الثانى فى شراء حق الانتفاع بالمشتل واتفق الطرفان على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً – يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملاً ومتمماً لهذا العقد .

ثانياً – باع الطرف الأول للطرف الثانى حق الانتفاع بالمشتل المبين الحدود بالتمهيد وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ هذا العقد بمقابل سنوى قدره ...... يتعهد الطرف الثانى بدفعها للطرف الأول فى مدة أقصاها النصف الأول من الشهر الأول من كل عام .

ثالثاً – يقر الطرف الثانى بأنه عاين المشتل المعاينة التامة النافية لكل جهالة .

رابعاً – لا يحق للطرف الثانى الرجوع على الجهة الادارية بأى شئ أو طلب تخفيض المبلغ المتفق عليه كمقابل انتفاع ولا تكون له أى صلة

بأية جهة إدارية إلا فيما يتعلق بتجديد الترخيص والخضوع للتفتيش الدورى والالتزام بممارسة نفس نشاط زراعة الشتلات ويتحمل وحده مسئولية مخالفة هذه الالتزامات .

خامساً – يلتزم الطرف الثانى بصيانة المشتل وحفظه وتدبير الأدوات والآلات اللازمة للاستقلال ويكون مسئولاً عن العمالة التى تعمل بالمشتل وفقاً للقوانين النافذة .

سادساً – يلتزم الطرف الثانى بتسليم أرض المشتل بمشتملاتها عند نهاية العقد بالحالة التى كانت عليها وقت تحريره وإلاجاز للطرف الأول اعادتها إلى تلك الحالة على نفقة الطرف الثانى .

سابعاً – فى حالة اخلال الطرف الثانى ببنود هذا العقد أو التخلف عن سداد المقابل السنوى فى مواعيده المحددة يعتبر العقد مفسوخًا دون حاجة إلى تنبيه أو اعذار أو اتخاذ اى اجراء قضائى .

ثامناً – يلتزم الطرف الثانى بألا يستعمل المشتل فى غير الغرض المؤجر من أجله وإلا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو انذار أو حكم قضائى مع عدم الاخلال بحق الطرف الأول فى التعويض إن كان له محل .

تاسعاً – يقر الطرف الثانى بأن اية منشآت يضعها فى أرض المشتل سواء كانت ثابتة اقامها من ماله الخاص وبموافقة الجهات الادارية المختصة أو كانت غير ثابتة تعتبر ضامنة للوفاء بحقوق الطرف الأول .

عاشراً – يقر الطرف الثانى بأنه وحده المسئول دون غيره عن تنفيذ أحكام قوانين الزراعة ولوائح المحافظة والأملاك وغيرها من الأوامر والارشادات الصادرة من جهات الاختصاص فى شأن المشاتل الزراعية وخاصة ما ورد بأحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ .

حادى عشر – يكون الاختصاص لمحكمة ......

ثانى عشر – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢٧)
عقد بيع قصة اجتماعية
لشركة انتاج سينمائى

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... تحقيق شخصية ...... ومقيم ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... تحقيق شخصية ...... ومقيم ......

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – حيث أن لدى الطرف أول قصة باسم ...... وقد تم عمل سيناريو لها بمعرفة الطرف الأول ولما كان الطرف الثانى يقوم بالانتاج السينمائى فقد قبل شراء القصة والسيناريو بالشروط التالية :

البند الأول – يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً له .

البند الثانى – باع وأسقط وتنازل الطرف الأول للطرف الثانى المصنف والسيناريو والحوار باسم .... ، وذلك لانتاجها فيلماً سينمائياً بمعرفته واستغلالها بكافة طرق استغلال الفيلم السينمائى الحالية والمستقبلة لمدى الحياة .

البند الثالث – يدفع الطرف الثانى للطرف الأول مقابل التنازل الموضح فى البند السابق مبلغاً وقدره ...... فقط ...... عند التوقيع على العقد .

...... شيك مؤرخ ......

...... شيك مؤرخ ......

البند الرابع – من المتفق عليه أن انتاج هذا الفيلم مرهون بموافقة المخرج على السيناريو والحوار وبناء عليه فإن الطرف الأول يلتزم

باجراء أية تعديلات قد تطلب منه من قبل المخرج دون مطالبة الطرف الثانى بأية مبالغ اضافية .

البند الخامس – يلتزم الطرف الثانى بكتابة اسم الطرف الأول على الفيلم وعلى جميع مواد الدعاية الخاصة بالفيلم بصفته مؤلفًا للسيناريو والحوار والقصة .

البند السادس – لا يحق للطرف الأول التدخل فى انتاج الفيلم أو عرضه أو توزيعه أو الدعاية له كذلك لا يحق له الادلاء بأية أحاديث للصحافة أو الاعلام بخصوص هذا الفيلم إلا بموافقة الطرف الثانى الكتابية .

البند السابع – يوافق الطرف الأول على خصم الرسم النسبى المستحق لنقابة المهن السينمائية كذلك يوافق على خصم الضرائب المستحقة على هذا العقد لصالح مصلحة الضرائب .

البند الثامن – تختص محاكم القاهرة بالنظر فى أى خلاف ينشأ بين الطرفين .

البند التاسع – تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ تسلم الطرف الأول نسخة والطرف الثانى نسختين منها واحدة لمخرج الفيلم .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢٨)

عقد بيع منزل بعضه مشغول وبعضه خالى

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... طرف ثانٍ مشترى

اقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة أو ممنوعين من التصرف واتفقا على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك – العقار رقم ...... بشارع ...... خط تنظيم ...... وهو عبارة عن منزل مكون من ستة طوابق بكل طابق ثلاث شقق وأسفله ثمان محلات وهو مقام على أرض مساحتها ...... متراً مربعًا ومحدد بالحدود الآتية : (تذكر الحدود الأربعة) والمنزل به ٩ شقق خالية والباقى مؤجرة بموجب عقود ايجار ثابتة التاريخ كما أن المنزل به ثلاث محلات خالية والباقى مؤجرة ويغل المنزل ريعًا شهرياً قدره ...... صافى بعد خصم الضرائب ورسوم العوائد .

ثانياً – تم هذا البيع بمبلغ اجمالى قدره ...... جنيهاً دفع الطرف الثانى منه عند التوقيع على هذا العقد مبلغ ...... والباقى وقدره ...... يدفع فى موعد اقصاه ستة أشهر من تاريخه ولا يحق للطرف الثانى أن يطالب بتسجيل العقد إلا بعد سداد كامل الثمن .

ثالثًا – تسلم الطرف الثانى تسع شقق وثلاث محلات خالية وله حق التصرف فيها بمعرفته سواء بالتأجير أو بالبيع بشرط مراعاة ما ورد بالبند السابق .

رابعًا – تسلم الطرف الثانى عقود الايجار الخاصة بالوحدات المؤجرة ولا يحق له تحصيل الأجرة إلا ابتداء من نهاية الشهر التالى

لمهلة الستة أشهر المقررة لسداد باقى الثمن كما لا يحق له اخطار المستأجرين بحلوله محل الطرف الأول إلا بعد صيرورة هذا البيع باتاً وسداد باقى الثمن .

خامساً – إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد باقى الثمن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو انذار أو استصدار حكم قضائى بذلك ويسترد الطرف الثانى ما دفعه من مقدم الثمن بعد خصم مبلغ عشرين ألف جنيه تكون من حق الطرف الأول كتعويض متفق عليه عن الاخلال بالتنفيذ .

سادساً – آلت ملكية العقار المبيع للطرف الأول بموجب عقد بيع ابتدائى لم يسجل محرر بينه وبين المدعو ...... بتاريخ ...... الذى تملكه بالميراث .

سابعاً – يتعهد الطرف الأول بالاقرار بصحة البيع أمام الشهر العقارى أو القضاء وذلك بعد أن يسدد الطرف الثانى باقى الثمن ويتسلم أوراق الملكية .

ثامناً – يقر الطرف الأول بخلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية وأنه مطهر من أية رهون أو حجوزات ويضمن عدم التعرض طبقاً للقانون .

تاسعاً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

عاشراً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٢٩)
عقد بيع محل بالجدك

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... تحقيق شخصية ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم ...... تحقيق شخصية ......

طرف ثانٍ مشترى

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف واتفقا على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثانى ورشة الخراطة الكائنة بالمحل أسفل العقار رقم ...... شارع ...... بحى ...... والصادر لها ترخيص تحت رقم ...... والمقيدة بالسجل التجارى تحت رقم ...... بتاريخ ...... وذلك بمبلغ اجمالى قدره ...... دفعه الطرف الثانى بمجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه ايصالاً باستلام الثمن .

ثانياً - يتعهد الطرف الثانى بممارسة نفس النشاط وفى حالة مخالفة ذلك يتحمل وحده المسئولية .

ثالثاً - يشمل البيع الآلات الموجودة بالمحل وهى عبارة عن مخرطة ...... وعدد ..... ماكينة ...... وعدد ...... (تذكر كل المقومات المادية) كما يشمل الاسم التجارى والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية ويقر الطرف الثانى باستلامه أوراق المحل وعلى الأخص عقد الايجار ووثيقة التأمين والرخصة والسجل التجارى ويتعهد باتخاذ ما يلزم لنقل هذه الأوراق باسمه لدى الجهات المختصة وبنفقات على حسابه وحده .

رابعاً - يقر الطرف الثانى بأنه عاين الورشة المبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها وبأدواتها وآلاتها ومقوماتها المادية والمعنوية وأنها أصبحت فى حيازته وتحت يده من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

خامساً – يكون الطرف الأول مسئولاً وحده عن كافة الضرائب والتكاليف والرسوم والتأمينات فى المدة السابقة على هذا البيع ويتحمل الطرف الثانى هذه الالتزامات ابتداء من تاريخ هذا العقد كما يلتزم فى مواجهة مالك العقار بسداد الأجرة وبكافة الالتزامات المترتبة على عقد الايجار .

سادساً – يلتزم الطرف الثانى بحقوق العمال العاملين بالورشة منذ الآن ويكون الطرف الأول مسئولاً عن حقوقهم فى الفترة السابقة على البيع .

سابعاً – يلتزم الطرف الأول وحده بالضرائب المترتبة على نشاط الورشة فى الفترة السابقة على هذا العقد .

ثامناً – يقر الطرف الأول بأن الورشة غير مدينة أو مرهونة لأحد وغير موقع عليها أى نوع من الحجوزات ولا يوجد للغير أية حقوق امتياز عليهاويضمن الطرف الأول المسئولية فى حالة ثبوت عكس ذلك .

تاسعاً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

عاشراً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

ملحوظة – يلزم التصديق على العقد بالشهر العقارى .

صيغة رقم (٣٠)
عقد بيع جراج سيارات

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... ويحمل بطاقة شخصية (عائلية) رقم ...... ومقيم ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... ويحمل بطاقة ...... ومقيم ......

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك - الجراج الموجود أسفل العقار رقم ...... بشارع ...... والمحدد بالحدود الآتية (تذكر مساحة الجراج وحدود العقار) . والجراج صالح لايواء عدد ...... سيارة وبه مرافق خدمة السيارات طبقاً لعقد الايجار والترخيص الصادر بهذا الشأن .

ثانياً - تم هذا البيع مقابل ثمن اجمالى قدره ...... دفعه الطرف الثانى نقداً بمجلس العقد ويعتبر توقيع الطرف الأول عليه ايصالاً باستلام الثمن .

ثالثاً - تسلم الطرف الثانى كافة أوراق الجراج وعلى الأخص عقد الايجار الثابت به حق المستأجر (الطرف الأول) فى بيعه أو تأجيره للغير دون موافقة المالك وكذلك رخصة الجراج سارية المفعول حتى ...... وتسلم أيضاً وثيقة التأمين ضد الحريق والسرقة الموقعة بين المستأجر (الطرف الأول) وبين شركة ...... للتأمين كما تسلم الطرف الثانى كافة عقود الايواء الخاصة بالسيارات التى ينتفع أصحابها بالجراج .

رابعاً - للطرف الثانى الحق فى استمرار ايواء السيارات المتعاقدة

مع الطرف الأول أو عدم ايوائها أو التعاقد على ايواء سيارات أخرى كل ذلك تحت مسئوليته الشخصية كما أن الطرف الثانى غير مسئول عن دفع أية مبالغ اضافية لمالك العقار بخلاف الأجرة الشهرية للجراج وفقاً لعقد استئجاره .

ويكون الطرف الأول وحده هو المسئول أمام مالك العقار عن دفع المبالغ التى يقرها القانون فى حالة البيع أو التنازل عن العين المؤجرة .

خامساً - يقر الطرف الثانى بأنه عاين الجراج المبيع المعاينة التامة وأنه قبله بحالته وأنه أصبح فى حيازته منذ تاريخ هذا العقد .

سادساً - الاختصاص يكون لمحكمة ......

سابعاً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣١)
عقد رسمى ببيع سفينة تجارية أو سفينة نزهة
طبقاً للمواد ١ و٢ و٣ و٤ و٥ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ باصدار قانون التجارة البحرى (١)

انه فى يوم .... الموافق ....

امامنا نحن ...... الموثق بمكتب توثيق ...... بمصلحة الشهر العقارى بجهة ......

حضر كل من :

١) السيد / .... مصرى الجنسية ويحمل تحقيق شخصية رقم ...... ومقيم ......

طرف أول بائع

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ١٨ تابع فى ١٩٩٠/٥/٣ .

مادة (١) : السفينة هى كل منشأة تعمل عادة أو تكون معدة للعمل فى الملاحة البحرية ولو لم تهدف إلى الربح وتعتبر ملحقات السفينة اللازمة لاستغلالها جزءاً منها .

مادة (٢) : عدا الحالات التى ورد بشأنها نص خاص لا تسرى أحكام هذا القانون على السفن الحربية والسفن التى تخصصها الدولة أو أحد الأشخاص العامة لخدمة عامة ولأغراض غير تجارية .

مادة (٣) : تسرى فى شأن تسجيل السفن والرقابة عليها وسلامتها والوثائق التى يجب أن تحملها أحكام القوانين الخاصة بذلك .

مادة (٤) : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون تسرى على السفينة أحكام المال المنقول عدا حكم تملكه بالحيازة .

مادة (٥) : مع عدم الاخلال بالأحكام المنصوص عليها فى قوانين خاصة تكتسب السفينة الجنسية المصرية إذا كانت مسجلة فى أحد موانيها وكانت مملوكة لشخص طبيعى أو اعتبارى يتمتع بهذه الجنسية فإذا كانت السفينة مملوكة على الشيوع اشترط ان تكون اغلبية الحصص مملوكة لمصريين .

٢) السيد / .... مصرى الجنسية ويحمل تحقيق شخصية رقم ...... ومقيم ......

طرف ثانٍ مشترى

وقد اقر الحاضران بهذا البيع وبتحرير العقد وفقاً لما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك السفينة التجارية المسماة « نيل كوين » أو سفينة النزهة المسماة « نيل جاردن » والمملوكة له والمقيدة بسجل السفن بتاريخ ...... تحت رقم ...... والراسية بميناء ...... والمسجلة بإدارة التفتيش البحرى تحت رقم ...... (تذكر مواصفات السفينة من واقع أوراقها وبيانات هذه السجلات) ويشمل البيع ملحقات السفينة اللازمة لاستغلالها والتى تعتبر جزءاً منها .

ثانياً – تم البيع لقاء مبلغ قدره ...... دفع للطرف الأول بموجب شيك بنكى مقبول الدفع ويعتبر توقيعه على العقد بمثابة ايصال باستلام كامل الثمن .

ثالثاً – يقر الطرف الأول بأن السفينة وملحقاتها مملوكة له وحده دون شريك ولا منازع وأنها غير مثقلة بأى حق للغير أو مرهونة أو محجوز عليها وذلك طبقًا للشهادة الصادرة بذلك من إدارة التفتيش البحرى .

رابعاً – يضمن الطرف الأول عدم التعرض القانونى ويقر بأنه لا توجد حقوق امتياز لأية جهة على السفينة أو ملحقاتها ولا سبق معاملات بشأنها .

خامساً – يقر الطرف الثانى بأنه عاين السفينة المعاينة التامة النافية للجهالة وتأكد من صلاحيتها ومن سلامة أوراقها وشهادة الصلاحية وأنها تصبح حيازته قانوناً بمجرد التوقيع على هذا العقد .

سادساً – يتعهد الطرف الثانى باتخاذ الاجراءات اللازمة بشأن ما يوجبه القانون من حيث القيد بإدارة التفتيش البحرى وغيرها من الجهات الادارية .

سابعاً – يقر الطرف الأول انه لا توجد اية حقوق عمالية لأى فرد من أفراد طاقم السفينة وأن الطرف الثانى غير مسئول عن الالتزامات العمالية السابقة على تحرير هذا العقد .

ثامناً – تسلم الطرف الثانى أوراق التأمين على السفينة لدى شركة ...... بموجب وثيقة التأمين ......

تاسعاً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

عاشراً – لكل طرف الحق فى استلام صورة رسمية مذيلة بالصيغة التنفيذية وبما تقدم تحرر أمامنا وتم التصديق عليه بمعرفتنا .

الموثق

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٢)
عقد بيع ابتدائى لوحدة غير سكنية بحصة فى الأرض المقام عليها العقار مع تقسيط الثمن وفى حالة عدم سداد الأقساط يتحول العقد إلى إيجار

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... بطاقة ......

طرف أول بائع

٢) أ- السيد / .... المقيم ...... بطاقة ......

ب- السيد / .... المقيم ...... بطاقة ......

والاثنان طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - يمتلك ويحوز الطرف الأول أرض وبناء المحل رقم ...... بالعقار رقم ...... شارع ...... المتفرع من شارع ...... محافظة ...... وقد انتقلت الملكية والحيازة للعين موضوع هذا العقد للطرف الأول بموجب عقد بيع ابتدائى صادر له من ...... ومؤرخ فى ...... والذى آلت إليه الملكية والحيازة لنفس العين موضوع هذا العقد بموجب عقد بيع ابتدائى صادر له من ...... المقيم ...... وهو أحد ورثة المرحوم ...... المالك الأصلى بموجب العقد المشهر برقم ...... فى ...... بمأمورية الشهر العقارى بجهة ......

ولما كان الطرف الأول يرغب فى بيع هذا المحل أرضاً وبناء وقد قبل الطرف الثانى شراءه فقد اتفق الطرفان على ذلك بالشروط الآتية :

البند الأول - يعتبر التمهيد السابق وكذلك عقد البيع الابتدائى الصادر عن المحل والمؤرخ ...... والمرفق صورته مع هذا العقد وكذلك عقد البيع الابتدائى عن نفس المحل موضوع هذا العقد الصادر فى ......

لصالح ..... والمرفق صورته مع هذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

البند الثانى - باع وأسقط وتنازل الطرف الأول إلى أفراد الطرف الثانى بالتضامن والتساوى فيما بينهما ما هو حصة محددة فى كامل أرض وبناء العقار رقم ...... شارع ...... قسم ...... محافظة ...... والحصة المذكورة عبارة عن ...... ومنحصرة فى المحل رقم ...... المبنى أسفل العقار وهو محل خال وحدوده كالآتى :

الحد الشرقى : شارع ...... بطول ٤,١٥ متر .

الحد البحرى : باقى العقار المذكور والسلم المؤدى إلى الدور الأرضى منه بطول ١١,٢٠م

الحد الغربى : باقى العقار بطول ٤,١٥ متر .

الحد القبلى : ممر حديقة بها السلم المؤدى لباقى أدوار العقار المذكور بطول ١١,٨٠م ومساحة المحل موضوع هذا العقد ...... متراً مربعاً .

البند الثالث - يقر الطرف الأول أن ملكية وحيازة المحل موضوع هذا العقد قد آلت إليه بموجب عقد البيع الابتدائى الصادر له من ...... بتاريخ ...... والمرفق صورته مع هذا العقد ، ويقر بأن الملكية والحيازة ليست موضوع نزاع بينه وبين أية جهة .

البند الرابع - تم هذا البيع بمبلغ اجمالى قدره ...... واتفق الطرفان على أن تدفع على النحو التالى :

١- ...... جنيه تدفع نقداً من ...... الطرف الثانى إلى الطرف الأول ويعتبر التوقيع على هذا العقد بمثابة مخالصة نهائية عن هذا المبلغ واقراراً باستلامه .

٢- ...... جنيه تدفع بموجب عدد خمسة شيكات متساوية ...... قيمة كل منها ......

٣- ...... جنيه تحرر بها شيك بنكى يستحق السداد بتاريخ ......

وفى حالة تأخير الطرف الثانى فى سداد الأقساط الموضحة بهذا البند فى المواعيد المتفق عليها يجوز للطرف الأول عدم اتمام البيع النهائى

ويصبح الطرف الثانى فى هذه الحالة مستأجراً للعين موضوع هذا العقد لمدة خمسة عشر عاماً من تاريخ التوقيع على هذا العقد وذلك على أساس قيمة ايجارية شهرية بواقع ...... جنيه وذلك عن الخمس سنوات الأولى من مدة الايجار تزاد إلى ...... شهرياً عن الخمس سنوات التالية من مدة الايجار ثم تزاد إلى ...... عن الخمس سنوات الثالثة من مدة الايجار مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ .

البند الخامس- إذا اصاب العقار الكائن به المحل موضوع هذا العقد أى تهدم كلى أو جزئى يقتضى الأمر معه اعادة بناء العقار مرة أخرى فإن نصيب الطرف الثانى فى هذه الحالة ينحصر فى جزء من كامل الأرض المقام عليها العقار الذى به المحل موضوع هذا العقد .

البند السادس - يلتزم الطرف الأول بتقديم جميع الأوراق والمستندات الخاصة بالملكية فى حالة سداد الطرف الأول كامل الثمن ، كما يتعهد بالتوقيع أمام الشهر العقارى للطرف الثانى ولا يجوز للطرف الثانى المطالبة بتسجيل هذا العقد إلا بعد سداد الثمن كاملاً والموضح بالبند الرابع من هذا العقد .

البند السابع - يقر الطرف الأول بأنه ليست على المحل موضوع هذا العقد أية رهون أو ديون أو التزامات أو مستحقات مالية للغير سواء أفراد أو جهات رسمية أو بنوك أو ضرائب أو خلافه وفى حالة ظهور مثل هذا الالتزامات أو الديون يلتزم الطرف الأول وحده بسدادها فوراً بما لا يعطل الطرف الثانى فى انتفاعه بالمحل أو التسجيل النهائى له بالشهر العقارى ، وذلك دون الرجوع على الطرف الثانى بأية مبالغ اضافية خلاف الثمن المتفق عليه فى البند الرابع .

البند الثامن - اتفق الطرفان على أن يتحمل الطرف الثانى وحده رسوم التسجيل النهائى بالشهر العقارى ويلتزم الطرف الأول بسداد جميع الالتزامات المالية الأخرى المقررة قانوناً التى تلزم لتسجيل هذا العقد بالشهر العقارى بما فى ذلك ضريبة التصرفات العقارية .

البند التاسع – يكون الطرف الأول مسئولاً مسئولية كاملة مدنيًا وجنائيًا عن أية مخالفات تتعلق بشروط المبانى أو الاسكان بالمنطقة الموجود بها العقار والمحل موضوع هذا العقد ، وكذلك مخالفات التشغيل والاشغالات والغرامات عن الفترة السابقة على تاريخ هذا العقد .

البند العاشر – يقر الطرف الثانى بأنه لا يجوز له المطالبة بالشفعة لأى وحدة من الوحدات الأخرى بالعقار الواقع به المحل موضوع هذا العقد .

البند الحادى عشر – يقر الطرف الثانى باستلامه وحيازته للمحل موضوع هذا العقد ويحق له الانتفاع به بمجرد التوقيع على هذا العقد وأنه قام بمعاينته المعاينة التامة النافية للجهالة ولا يحق له الرجوع على الطرف الأول فى هذا الشأن ، ويكون مسئولاً مسئولية كاملة عن أية مخالفات مدنية أو جنائية بشأن تشغيله وحيازته من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

البند الثانى عشر – يلتزم الطرف الأول بعمل توكيل غير قابل للالغاء إلا فى حالة توقف الطرف الثانى عن سداد المبالغ المستحقة عليه وموضحة فى البند الرابع من هذا العقد ، وذلك بمجرد التوقيع على هذا العقد على أن يكون التوكيل لأفراد الطرف الثانى مجتمعين أو منفردين أو لمن يحددونه وبالصيغة التى يراها الطرف الثانى بما يتيح له التعامل مع الجهات الحكومية والأفراد سواء من حيث التشغيل والترخيص أو طلب الشهادات والمستندات فيما عدا التوقيع النهائى على التسجيل بالشهر العقارى .

البند الثالث عشر – يلتزم الطرف الأول بالتنازل عن خط التليفون رقم .... والموجود بالمحل موضوع هذا العقد أمام السنترال التابع له على أن تكون المصاريف على عاتق الطرف الثانى .

البند الرابع عشر – فى حالة ثبوت عدم صحة أى من البيانات والاقرارات الواردة بهذا العقد أو الاخلال بتنفيذ أى بند من بنوده أو أى

شرط من شروطه يحق للطرف المتضرر من ذلك أن يتقاضى من الطرف المخالف تعويضاً قدره ...... وهذا التعويض اتفق عليه وارتضاه طرفا هذا العقد وهذا الشرط يسرى على الطرف المخالف لأى بند من بنود هذا العقد سواء كان الطرف الأول أو الطرف الثانى .

البند الخامس عشر – اتخذ أفراد هذا العقد العناوين الموضحة بهذا العقد محلاً مختاراً لهم ويلتزمون باخطار بعضهم البعض فى حالة تغير العنوان وإن جميع المراسلات والاعلانات التى ترد على هذا العنوان تعتبر صحيحة وقانونية ومنتجة لآثارها ما لم يخطر أحدهم الطرف الآخر كتابة بتغير العنوان .

البند السادس عشر – تختص محاكم .... بالنظر فى أى نزاع ينشأ حول تفسير هذا العقد أو أى بند من بنوده أو تطبيقه .

البند السابع عشر – تحرر من ثلاث نسخ بيد كل فرد من أطراف العقد نسخة للعمل بموجبها وقد توقع منه على كل صفحة من صفحاته .

توقيع الطرف الأول | توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٣)
عقد وصية أو هبة منقول فى شكل بيع

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... ويحمل بطاقة رقم ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم ...... ويحمل بطاقة رقم ......

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – يمتلك الطرف الأول العقار الكائن بجهة (تذكر مواصفات العقار وحدوده الأربعة) والبالغ مساحته ...... وذلك بموجب اشهار ارث بتاريخ ...... صادر من ...... أو ...... يمتلك الطرف الأول السيارة النقل رقم ...... (تذكر مواصفات السيارة ورقم الموتور والشاسيه واللون والموديل والترخيص ... إلخ) .

وحيث أنه يرغب فى بيع العقار ...... أو بيع المنقول للطرف الثانى الذى قبل ذلك فقد اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – التمهيد السابق جزء من هذا العقد مكمل ومتمم له .

ثانياً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك العقار الموضح بالتمهيد أو المنقول الموضح بالتمهيد وذلك بثمن اجمالى قدره ...... يعتبر تبرعاً من الطرف الأول .

ثالثاً – يحتفظ الطرف الأول بحقه فى الانتفاع طوال حياته بالعقار ...... (أو المنقول وادارته) وينتقل هذا الحق للطرف الثانى خالصاً بمجرد وفاة الطرف الأول .

رابعاً – عاين الطرف الثانى الشيئ المبيع (العقار أو المنقول) المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً .

خامساً – آلت ملكية المبيع للطرف الأول طبقاً لما هو وارد بالتمهيد .

سادساً – يقر الطرف الأول بأن المبيع خالٍ من أية حقوق للغير عينية كانت أو شخصية أصلية كانت أو تبعية ويضمن عدم التعرض طبقاً للقانون .

سابعاً – يحق للطرف الثانى اتخاذ اجراءات نقل الملكية طبقاً للقانون ولا يمانع الطرف الأول فى ذلك مع مراعاة الشروط الموضحة بالبند ثالثاً . وقد أقر الطرف الثانى باستلام كافة مستندات الملكية .

ثامناً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

تاسعاً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٤)
عقد بيع شقة متنازع عليها

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... طـــرف أول بـــائع

٢) السيد / .... المقيم ...... طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – كان المرحوم والد الطرف الأول يمتلك الشقة رقم ...... الكائن بجهة ...... والبالغ مساحتها ...... والمكونة من عدد ...... وحدة (تذكر مواصفات الشقة) وقبل وفاته باعها للطرف الأول الذى أقام دعوى رقم ...... لسنة ...... أمام محكمة ...... الابتدائية بصحة ونفاذ البيع حكم فيها لصالحه بجلسة ...... إلا أنه لم يؤشر بتسجيل الحكم فى مأمورية الشهر العقارى وقد فوجئ بالمدعو ...... ينازعه فى ملكية الشقة بحجة أنه كان قد سبقه فى شهر عقد بيع أجراه له والد الطرف الأول المتوفى وبناء على هذا التعرض أقام الدعوى رقم...... لسنة ...... أمام محكمة ...... بطلب أحقيته للشقة ولا زالت هذه الدعوى متداولة ، وحيث أن الطرف الثانى أبدى رغبته فى شراء العين المتنازع عليها وعلى أن يحل محل الطرف الأول فى موالاة النزاع أمام القضاء فقد اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا العقد .

ثانياً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك الشقة الموضحة الحدود والمعالم بالتمهيد لقاء مبلغ قدره ...... دفع منها مبلغ ...... نقداً بمجلس العقد أما الباقى قدره ...... يدفع بمجرد الانتهاء من النزاع المثار بشأن الشقة لصالح المشترى (الطرف الثانى) .

ثالثاً – يقر الطرف الثانى باستلامه كافة الأوراق الدالة على ملكية الطرف الأول للعين وكذلك سائر المستندات الخاصة بالقضية المتداولة بشأن الشقة كما يقر بأنه عاينها المعاينة التامة النافية للجهالة وقبلها

بحالتها وبالمنازعة المقامة بشانها وأنه وضع يده عليها وأصبح حائزاً لها منذ تاريخ هذا العقد .

رابعاً – للطرف الثانى الحق فى موالاة السير فى القضايا الخاصة بالشقة وله حق التدخل فيها بصفته الحائز لها كما تنتقل جميع حقوق الطرف الأول للطرف الثانى الذى يكون خلفًا له فى مباشرة الحقوق والتحمل بالالتزامات ومواصلة السير فى القضايا حتى ينتهى النزاع رضاء أو قضاء وبدون أية مسئولية على الطرف الأول الذى لم يعد له أية حقوق على الشقة .

خامساً – يتعهد الطرف الأول بالمثول أمام القضاء إذا تطلب سير النزاع حضوره سواء للشهادة أو للادلاء بأية معلومات توضح وجه الحق فى النزاع بشأن الشقة .

سادساً – فى حالة انتهاء النزاع لصالح الطرف الثانى يلتزم بأن يسدد باقى الثمن للطرف الأول فى مدة أقصاها ثلاثين يومًا من تاريخ صيرورة الحكم نهائيًا فإذا تخلف عن السداد كان من حق الطرف الأول استرداد العين ويكون مقدم الثمن المدفوع من حق الطرف الأول كشرط جزائى متفق عليه .

سابعاً – إذا حكم فى النزاع نهائيًا لغير صالح الطرف الثانى فلا يحق له أن يسترد مقدم الثمن ولا يكون الطرف الأول مسئولاً بأى شكل من أشكال المسئولية .

ثامناً – من المتفق عليه أن الطرف الأول لا يضمن للطرف الثانى كسب القضايا أو انتهاء المنازعات لصالحه .

تاسعاً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

عاشراً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٥)
عقد بيع بالعربون

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... طـــرف أول بـائع

٢) السيد / .... المقيم ...... طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول إلى الطرف الثانى العقار الكائن بجهة ...... المحدد بالحدود الآتية (تذكر الحدود) والبالغ مساحته ...... متراً مربعاً وهو عبارة عن فيلا مكونة من طابقين (تذكر مواصفات الطابقين) وتحيطها حديقة مسورة (تذكر مواصفاتها) تحتل جزءاً من الأرض مقداره ...... متراً مربعاً والعقار مبنى سنة ......

ثانياً – تم هذا البيع لقاء مبلغ اجمالى قدره ...... شاملاً الأرض والمبانى بما فيها الحديقة وقد دفع الطرف الثانى من الثمن مبلغ ...... كعربون ويحق للطرف الثانى وحده أن يعدل عن اتمام البيع وذلك خلال فترة ......

ثالثاً – فى حالة عدول الطرف الثانى عن الشراء خلال الأجل المحدد بالبند ثانياً يصادر العربون المدفوع لصالح الطرف الأول فإذا ابدى الطرف الثانى رغبته فى اتمام البيع قبل مضى الأجل المشار إليه أو انتهت الفترة المحددة لخيار العدول التزم بدفع باقى الثمن فوراً .

رابعاً – آلت ملكية المبيع إلى الطرف الأول بموجب عقد مسجل تحت رقم ...... بتاريخ ...... بمأمورية الشهر العقارى بجهة ...... (أو بمقتضى حكم نهائى مشهر صادر بصحة ونفاذ البيع) أو (بالميراث) طبقاً لمستندات الملكية التى اطلع عليها الطرف الثانى .

خامساً – اتفق الطرفان على مدة خيار العدول المحددة بالبند ثانياً بحيث إذا لم يستعمل الطرف الثانى حق الخيار خلالها أصبح البيع باتاً مع عدم الاخلال بما ورد بالبندين الثانى والثالث من هذا العقد .

سادساً – إذا مضى أجل الخيار ولم يفصح الطرف الثانى عن رغبته فى اتمام البيع يعتبر العقد مفسوخاً دون حاجة إلى أى اجراء ولا يحق له استرداد العربون المدفوع .

سابعاً – يقر الطرف الأول بأن العقار المبيع خالٍ من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية وليس للغير أية حقوق عليه ويضمن عدم التعرض طبقاً للقانون كما يقر الطرف الثانى بأنه عاينه المعاينة التامة النافية للجهالة وقبله بحالته وبالشروط آنفة الذكر .

ثامناً – فى حالة الاتفاق على اتمام البيع يتعهد الطرف الأول بتسليم الطرف الثانى مستندات الملكية والمثول أمام أية جهة للاقرار بصحة ونفاذ البيع وقبض الثمن .

تاسعاً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

عاشراً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٦)
عقد بيع سيارة بشرط التجربة

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... طـرف أول بـائع

٢) السيد / .... المقيم ...... طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك السيارة ماركة فليشيا سكودا لون ميتاليك موديل ...... موتور رقم ...... شاسيه رقم ...... تحمل لوحات معدنية رقم ...... مرور ...... ولها رخصة تسيير رقم ...... صادرة من إدارة مرور ...... بتاريخ ...... وصالحة للاستعمال (تذكر باقى المواصفات من واقع أوراق السيارة ورخصة التسيير) .

ثانياً – تم هذا البيع بشرط قيام الطرف الثانى بتجربة السيارة لمدة أسبوعين تبدأ من تاريخ هذا العقد ويعتبر مضى هذه الفترة دون اعتراض الطرف الثانى أو عدوله عن البيع بمثابة موافقة ضمنية على الشراء ويتحمل كافة الالتزامات المبينة بهذا العقد .

ثالثاً – تم هذا البيع لقاء مبلغ ...... دفع الطرف الأول نصف الثمن ويلتزم بسداد باقى الثمن بعد مضى الأسبوعين المحددين لفترة التجربة إذا لم يعلن عدوله عن الشراء .

رابعاً – إذا عدل الطرف الثانى عن الشراء خلال الأجل المضروب للتجربة يسترد مقدم الثمن بعد خصم مبلغ ألف جنيه منه تكون من حق الطرف الأول كما يلتزم برد السيارة فوراً بالحالة التى تسلمها بها ويكون الطرف الثانى مسئولاً مدنياً وجنائياً خلال فترة التجربة فى نطاق مسئولية الحارس على الأشياء .

خامساً – تختص محكمة ...... وحدها بنظر أى نزاع يثور بشأن تطبيق وتنفيذ هذا العقد .

سادساً – إذا هلكت السيارة فى فترة التجربة يكون الطرف الثانى مسئولاً عن تبعة الهلاك حتى لو كان ذلك بسبب القوة القاهرة أو فعل الغير .

سابعاً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

ثامناً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٧)
عقد بيع برامج حاسب آلى (كمبيوتر)

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... بصفته وكيلاً لشركة ...... لبرامج الحاسبات الآلية (الكمبيوتر) ومحله المختار مكتب الإدارة القانونية بالشركة بجهة ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... تحقيق شخصية ...... ومقيم ......

طرف ثانٍ مشترى

اقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف واتفقا على ما يلى :

أولاً - باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك برنامج نظام تشغيل الحاسب الآلى ويندوز ٩٥ (أو ماكنتوش - أو دوس ... إلخ) مع جهاز كمبيوتر ماركة ...... وذلك مقابل مبلغ ...... سدده الطرف الثانى بشيك مقبول الدفع مسحوب على بنك ...... فرع ...... ويعتبر توقيعه على هذا العقد مخالصة بتقاضى ثمن الجهاز والبرامج .

ثانياً - آلت ملكية البرنامج (أو البرامج) المباعة للطرف الأول بمقتضى عقد الوكالة المؤرخ ...... والموثق بجهة ...... والذى يسمح للطرف الأول ببيع منتجات المركز الرئيسى للشركة المنتجة .

ثالثاً - يقر الطرف الثانى بأنه عاين الجهاز وقام بتجربة البرنامج عليه وتأكد من الصلاحية وقبله بحالته وتسلمه وأصبح فى حيازته وأصبحت له عليه كل حقوق المالك من استعمال واستغلال وتصرف مع عدم الاخلال بالبنود التالية من العقد .

رابعاً - يقر الطرف الثانى بأنه تسلم مع الجهاز والبرنامج صورة من اتفاقية الترخيص الخاصة بالبرنامج التطبيقى للمستخدم الفردى

ونظام التشغيل (هذه الاتفاقية عبارة عن بطاقة ورقية تصاحب كل برنامج وتصدر عن الشركة المتخذة له) والنسخة الأصلية من البرنامج وشهادة الأصالة ودليل الاستخدام وفاتورة الشراء والاسطوانات الأصلية المخزن عليها البرنامج وهى كلها من ملحقات العقد .

خامساً - يلتزم الطرف الثانى بعدم اعادة أو تأجير البرنامج (أو البرامج) محل العقد أو اعادة تصميمها بأسلوب الهندسة العكسية ومع ذلك يحق له بيع البرنامج بشرط أن يقوم بتحويل النسخ الأصلية وشهادة الأصالة واتفاقية الترخيص للمشترى الجديد ويتحمل وحده كافة المسئوليات فى حالة مخالفة هذا الالتزام .

سادساً - يضمن الطرف الأول الجهاز والبرنامج لمدة ...... من تاريخ هذا العقد وقد تسلم الطرف الثانى شهادة ضمان بذلك .

سابعاً - يكون الاختصاص لمحكمة ......

ثامناً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٨)
عقد بيع أنقاض منزل

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم ...... طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – يمتلك الطرف الأول المنزل الكائن بجهة ...... (تذكر المواصفات) والبالغ مساحته ...... والمكون من ثلاث طوابق أسفلها خمسة دكاكين وقد آلت ملكية المنزل للطرف الأول ميراثاً من والده المرحوم ...... بموجب اشهار ارث رقم ...... بتاريخ ...... صادر من محكمة ...... وقد انتهى العمر الافتراضى للعقار وصدر القرار رقم ...... من إدارة الاسكان بحى ...... بهدمه حتى سطح الأرض لما ثبت من عدم جدوى تنكيسه – والعقار خالٍ تماماً من الشاغلين ومن أية منقولات تخص الغير وقد رغب الطرف الثانى فى شرائه كأنقاض ووافق الطرف الأول على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً – يعتبر التمهيد السابق جزءاً متمماً لهذا العقد .

ثانياً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك العقار المبين الحدود والمعالم بالتمهيد لقاء مبلغ ...... سدده الطرف الثانى كاملاً بمجلس العقد .

ثالثاً – تسلم الطرف الثانى قرار الهدم الصادر من جهة الاسكان ويتعهد باستخراج رخصة الهدم بمعرفته ويتخذ اجراءات الهدم وبيع الأنقاض وقتما يشاء .

رابعاً – تعتبر جميع الأنقاض مملوكة للطرف الثانى كما أن البيع شمل الأرض المقام عليها البناء موضوع هذا العقد ويكون من حق الطرف الثانى التصرف فيها أو استغلالها كيفما يريد .

خامساً – يقر الطرف الثانى باستلام كافة مستندات ملكية الأرض والعقار .

سادساً – الطرف الأول غير مسئول منذ الآن عن أى اجراء يتخذه الطرف الثانى بشأن العقار ولا يسأل عن أية أضرار قد تصيب الغير من جراء الهدم ويكون الطرف الثانى وحده هو المسئول عن كل ذلك وعن مخالفات الهدم والبناء .

سابعاً – يقر الطرف الأول بأنه لا توجد أية حقوق للغير على العقار أو على الأرض المقام عليها ولا توجد حجوزات أو رهونات أو تكاليف من أى نوع على العقار ويضمن عدم التعرض قانوناً .

ثامناً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

تاسعاً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٣٩)

عقد بيع محصول مزرعة زيتون لم يتم حصاده

أنه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... طـــرف أول بـــائع

٢) السيد / .... المقيم ...... طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – يمتلك الطرف الأول مزرعة مساحتها ...... فداناً مزروعة بالزيتون وكائنة بجهة ...... وحيث أن الطرف الثانى يمتلك محلات لصناعة وتخليل الطرشى فقد اتفق على شراء محصول الزيتون لهذا العام والذى يبدأ حصاده طبقاً للعرف الزراعى اعتباراً من تاريخ ......

وقد اتفق الطرفان على هذا البيع بالشروط الآتية :

أولاً – التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم للعقد .

ثانياً – دفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ...... قيمة محصول الزيتون القابل للحصاد والموجود بمزرعة الطرف الأول الموضحة الحدود والمعالم بالتمهيد ويتعهد الطرف الثانى باتخاذ كافة اجراءات الجنى والحصاد من تقطيع وفرز ونقل المحصول دون أى التزام أو أدنى مسئولية على الطرف الأول .

ثالثاً – يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثانى فى عملية الحصاد والجنى والفرز والنقل .

رابعاً – يقر الطرف الأول بأن المزرعة المباع محصولها مملوكة هى والزراعة الموجودة بها ملكية خالصة له دون شريك أو منازع وأنه وحده صاحب الحق فى ادارتها وزراعتها وليست للغير حقوق على المزرعة أو على المحصول .

كما يقر بأنه لم توقع أية حجوزات على المحصول لصالح أى جهة ويتحمل المسئولية فى حالة ثبوت عكس ذلك .

خامساً – يقر الطرف الثانى بأنه عاين المحصول المتعاقد عليه وهو

فى اشجاره وأن هذه المعاينة نافية لأى جهالة ولا يقبل منه الادعاء بعكس ذلك .

سادساً - يكون العمال القائمون بالجنى والحصاد تابعين للطرف الثانى دون أدنى مسئولية على الطرف الأول .

سابعاً - يتعهد الطرف الثانى بجنى المحصول بالطرق المقررة فى عرف الزراعة دون تعريض الأرض أو ما عليها من منشآت لأى تلف ويتحمل مسئولية ذلك .

ثامناً - إذا هلك المحصول قبل الحصاد وكان الهلاك راجعاً إلى قوة قاهرة يتحمل الطرفان الأضرار مناصفة بينهما أما إذا كان سبب الهلاك فعل أو اهمال الطرف الثانى أو تابعيه أو عدم مراعاة الأصول الفنية فيتحمل الطرف الثانى وحده كافة الأضرار .

تاسعاً - يكون الاختصاص لمحكمة ......

عاشراً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول | توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٠)
عقد بيع مكتب محامى

بتاريخ .... بالقاهرة .... حرر بين كل من :

١) السيد الأستاذ / .... المحامى المقيم ....

طـــرف أول بــائع

٢) السيد الأستاذ / .... المحامى المقيم ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك مكتب المحاماة الخاص به والكائن بالعنوان ...... وهو عبارة عن شقة بالدور ...... مكونة من ثلاث غرف وصالة ومؤثث بالأثاث الموضح بملحق العقد (كذا مكتب – مكتبة – الكراسى – الترابيزات –جهاز كمبيوتر – جهاز فاكس – مزود بالتليفون رقم – المكتبة بها الكتب والمراجع كذا وكذا وكذا ... إلخ» .

ثانياً – يتضمن هذا البيع تنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن حق ايجار المكتب ويلتزم الطرف الثانى فى مواجهة المؤجر (أو المالك) بكافة الالتزامات المقررة بالمادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكافة قوانين الايجارات (١) .

---

(١) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ سنة ١٩٨٣ فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ (القضية رقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية دستورية جلسة ١٩٩٤/١٢/٣) راجع أسباب الحكم فى كتابنا – النصوص المحكوم بعدم دستوريتها فى قوانين النقابات – طبعة سنة ١٩٩٧ ص١٢٢ وما بعدها .

ثالثاً – تم هذا البيع لقاء مبلغ ...... دفعه الطرف الثانى فى مجلس العقد ويقر بأنه تسلم المكتب وأصبح حائزاً له بمنقولاته والأثاث والمراجع وغيرها .

رابعاً – الطرف الأول غير مسئول منذ تاريخ هذا العقد عن أية تكاليف خاصة بالعين كالضرائب العقارية أو المياه أو النور أو التليفون وكذلك أجرة العين .

خامساً – يقر الطرف الأول بأن جميع المنقولات الموجودة بالمكتب والتى هى محل هذا البيع مملوكة له وليس للغير أى حقوق عليها أو على المكتب .

سادساً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

سابعاً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤١)
عقد بيع عيادة طبيب

انه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

١) السيد / الطبيب .... المقيم ....

طــرف أول بـائع

٢) السيد / الطبيب .... المقيم ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – بموجب عقد ايجار مـؤرخ ...... استأجر الطرف الأول من السيد / ...... الشقة رقم ...... الكائنة بالدور ...... من المنزل رقم ...... بجهـة ...... لممارسة نشاطه فيها كعيادة طبية بأجرة شهرية قدرها ...... شاملة أجرة البواب وانارة السلم حسبما جاء بعقد الايجار المذكور، وحيث ان الطرف الثانى مرخص له بمزاولة المهنة (١) ، وقد قبل شراء العيادة والتنازل له عن حق الايجار لممارسة ذات النشاط .

فقد اتفق الطرفان على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً – يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملاً ومتمماً لهذا العقد .

ثانياً – باع وأسقط وتنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن العيادة الطبية الموضحة المعالم بالتمهيد والمجهزة بالأدوات والأجهزة الطبية المرفقة بملحق هذا العقد (يذكر فى الملحق أو فى بند اضافى هذه الأجهزة ومواصفاتها وكذلك الأثاث وخلافه) .

ثالثاً – تم هذا البيع والتنازل لقاء مبلغ (٢) ...... سددها الطرف

---

(١) ، (٢) تنص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظم المنشآت الطبية (الجريدة الرسمية العدد ٣٦ تابع فى ١٩٨١/٦/٢٥) على انه « لا ينتهى عقد ايجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده –

الثانى نقداً بمجلس العقد وتسلم العيادة وأصبح واضعًا يده عليها وحائزاً لها من تاريخ التوقيع على هذا العقد وبعد أن عاينها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً .

رابعًا - تنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن حق الايجار ويلتزم الأخير بأن يقوم بكافة الالتزامات الواردة بعقد الايجار فى مواجهة المالك (المؤجر) ويعتبر الطرف الثانى وحده هو المسئول عن كافة التكاليف والضرائب والنفقات التى تتطلبها ممارسة نشاطه دون أدنى مسئولية على الطرف الأول .

خامسًا - يقر الطرف الأول بأن جميع التجهيزات والأدوات والمهمات والأثاث والمنقولات الموجودة بالعيادة هى ملكه الخاص وليس لأحد أية حقوق عليها كما أنه لا توجد أية مشاكل أو نزاعات تتعلق بالعين المتنازل عنها .

سادسًا - يكون الاختصاص لمحكمة ......

سابعًا - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   **توقيع الطرف الثانى**

- التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين .

صيغة رقم (٤٢)
عقد تنازل عن كابينة على شاطئ

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد /.................. المقيم .... بطاقة ....

طـــرف أول بـــائع

٢) السيد /.................. المقيم .... بطاقة ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - بموجب ترخيص مؤرخ ...... صادر من المجلس المحلى لمدينة ...... أو من محافظة ...... تقرر للطرف الأول حق الانتفاع بالكابينة رقم ...... الكائنة بشاطئ ...... مقابل رسوم سنوية قدرها ...... طبقاً لما جاء بعقد التخصيص ورخصة الكابينة ، وقد نص البند ...... من عقد التخصيص على جواز نقل المنفعة والتنازل عنها للغير بشرط موافقة الجهة الادارية (المحافظة أو المجلس) وبعد سداد الرسوم المقررة للتنازل .

وحيث أن الطرف الثانى أبدى رغبته فى الانتفاع بالكابينة ووافق الطرف الأول على التنازل وذلك وفقاً للشروط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا العقد .

ثانيًا - يتنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن حق الانتفاع بالكابينة موضوع هذا العقد مقابل مبلغ ...... داخلاً فيه قيمة الأثاث الموجود بها .

ثالثًا - يقر الطرف الثانى بأنه عاين الكابينة المعاينة الكاملة وأنه تسلم مفتاحها وتسلم الأثاث الموجود بها والمبين بالبند السادس من هذا العقد (أو الموضح بملحق العقد) كما تسلم أوراق الترخيص الخاصة به وأنها أصبحت من الآن فى حيازته .

رابعًا - يتعهد الطرفان بالتوجه إلى المحافظة (أو إلى مجلس المدينة

أو الحى) للحصول على الموافقة على هذا التنازل ونقل الترخيص باسم الطرف الثانى الذى يتحمل وحده كافة الرسوم بما فيها رسوم التنازل وما تطلبه الجهة الادارية من تعهدات والتزامات كما يتعهد بمراعاة اللوائح الموضوعة بمعرفة هذه الجهة والخاصة بكباين الاستحمام على الشواطئ دون أدنى مسئولية على الطرف الأول فى ذلك .

خامساً - إذا رفضت الجهة الادارية اقرار التنازل ينفسخ العقد من تلقاء نفسه ويعتبر كأن لم يكن ويسترد الطرف الأول الكابينة بمنقولاتها ويسترد الطرف الثانى المبلغ الذى سلمه للطرف الأول والموضح بالبند ثانياً من هذا العقد .

سادساً - المنقولات التى تسلمها الطرف الثانى عبارة عن عدد (٤) كرسى بحر كبير وعدد (٦) كرسى بحر صغير وعدد (١) شمسية بحر وعدد (٢) نظارة للغطس وعدد (٢) قارب مطاط وعدد ...... من الملاعق والشوك والأطباق البلاستيك (تبين بالتفصيل) وعدد (٢) مرتبة اسفنج طول ...... وعرض ...... (وتذكر جميع المنقولات الموجودة بالكابينة) .

سابعاً - تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة وأودعت الثالثة بالجهة الادارية .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٣)

عقد بيع متوسيكل

بتاريخ .... اتفق كل من :

١) السيد / .... المقيم .... بطاقة ....

طـــرف أول بـــائع

٢) السيد / .... المقيم .... بطاقة ....

طرف ثانٍ مشترى

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك – متوسيكل ماركة هوندا شاسيه ...... موتور ...... بمبلغ قدره ...... دفعها الطرف الثانى للطرف الأول فى مجلس العقد ويعتبر التوقيع عليه تخالصاً بالثمن .

ثانياً – يقر الطرف الأول بأن المتوسيكل ملكه الخاص وليس عليه اى ديون أو أقساط أو قرارات رسوم جمركية أو حجوزات ويعتبر مسئولاً وحده فى حالة ثبوت عكس ذلك .

ثالثاً – يقر الطرف الثانى باستلام المتوسيكل بعد المعاينة وبأنه أصبح فى حيازته ويعتبر مسئولاً عنه ويتحمل ما ينشأ عنه من حوادث أو اضرار أو تلفيات للغير دون أدنى مسئولية على الطرف الأول .

رابعاً – تسلم الطرف الثانى شهادة من قلم مرور ...... بعدم وجود اية مخالفات على المتوسيكل أو اية التزامات من اى نوع .

خامساً – تسلم الطرف الثانى وثيقة التأمين الاجبارى على المتوسيكل وكذلك رخصة التسيير ويتعهد باتخاذ اجراءات نقل الملكية بنفقات على حسابه الخاص .

سادساً – يتعهد الطرفان بالتوجه لإدارة مرور ...... لاتمام اجراءات نقل الملكية .

سابعاً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٤)

عقد بيع ابتدائى لمنزل

مع التعهد بتسليم المشترى أربع وحدات خالية

محرر بتاريخ .... بين كل من :

أولاً :

السيد / .... بحق ١٢ قيراط ، والسيد .... بحق ٣ قيراط ، والسيدة .... بحق ٣ قيراط ، والسيدة .... بحق ٣ قيراط ، والسيد .... بحق ٣ قيراط والجميع مقيمين بشارع ......

طرف أول بائع

ثانياً :

السيد / ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يأتى :

أولاً – باع الطرف الأول إلى الطرف الثانى بكافة الضمانات الفعلية والقانونية كامل أرض ومبانى ومرافق ومشتملات المنزل رقم ...... الكائن بجهة ...... والبالغ مسطحه ...... متراً مربعاً والمحدد من بحرى شارع ...... بطول ...... ومن شرقى امتداد شارع ...... بطول ...... ، ومن قبلى ملك مصلحة الأملاك الأميرية بطول ...... ، ومن غربى القطعة رقم ...... شارع ...... بطول والمنزل مكون من دور أرضى ودور مسروق وثلاثة أدوار علوية .

ثانياً – هذا البيع نظير ثمن قدره ...... جنيه ، اتفق على سداده كالآتى :

جنيه

...... دفع من يد ومال الطرف الثانى المشترى ليد الطرف الأول

البائع وقت التوقيع على العقد ويعتبر التوقيع على هذا العقد الابتدائى مخالصة نهائية بقبض الثمن .

جنيه عدد

...... تدفع عند تسلم ٣ شقق خالية خلال شهرين من تاريخ التوقيع على العقد ، وهذه الشقق أرقام ٢ بالأرضى ، شقة رقم ٦ بالدور الثانى ، وشقة رقم ١١ بالدور الثالث .

...... عند تسليم الشقة رقم ٨ .

...... عند التوقيع على عقد البيع النهائى الذى تحدد له ميعاد ستة شهور من اليوم .

ثالثاً – يضمن البائع خلو العقار المبيع من كافة الديون والرهون والحقوق العينية أياً كانت ويقر بأنه يملك العقار المبيع بمقتضى العقد المسجل رقم ...... عن حصة ١٥,١٤ س ط بحق ٣,١٤ س ط للبائع الأول و٣ قيراط لكل بائع من البائعين وحكم صحة التعاقد رقم ...... لسنة ...... مدنى كلى ...... عن ٨,١٠ س ط للبائعة الأولى .

رابعاً – يقر المشترى بأنه عاين العقار المبيع وقبل شراءه بحالته التى هو عليها .

خامساً – يتعهد البائع بالتوقيع على طلبات الشهر العقارى وعقد البيع النهائى خلال الميعاد المشروط بحيث إذا تخلف عن ذلك يحق للمشترى الحصول على حكم بصحة ونفاذ هذا العقد مع تحميل البائع ما يترتب على ذلك من مصروفات وأتعاب المحاماة .

سادساً – هذا البيع بات منجز لا رجوع فيه لأى من الطرفين .

سابعاً – إذا أخل أى من الطرفين بأى التزام من التزاماته المترتبة على هذا العقد يلزم بدفع تعويض قدره ...... جنيه للطرف الآخر مع صحة ونفاذ هذا البيع .

ثامناً – يتعهد البائع بتقديم أوراق تمليكه وكافة المستندات المطلوبة لانجاز عقد البيع النهائى قبل الميعاد المحدد للتوقيع على العقد النهائى

بوقت كافٍ ليتمكن المشترى من اعداده للتوقيع عليه فى الميعاد المشروط .

تاسعاً – يتعهد افراد الطرف الأول بتسليم المشترى ثلاث شقق خالية من العقار المبيع حسب المبين بالبند ثانياً ، وذلك فى خلال شهرين من اليوم وبمجرد تسديد المشترى إليهم دفعة الثمن وقدرها ...... وعند تسليم الشقة الرابعة رقم ...... يدفع المشترى مبلغ ......

عاشراً – اتفق الطرفان على ان يظل البائعون حائزين للشقق المقيمين بها وهى الشقة رقم ...... وتصبح العلاقة بالنسبة للمشترى علاقة ايجارية عادية ، ويلتزم المشترى بتحرير عقد ايجار للبائعين كما يحل الطرف الثانى محل الطرف الأول فى تحصيل اجرة وحدات المنزل وتنتقل إليه كافة حقوق المؤجر والتزاماته .

حادى عشر – تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بها .

توقيع الطرف الأول　　　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٥)
عقد بيع فندق

بتاريخ .... بالقاهرة .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية رقم ......

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية رقم ......

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى العقار الكائن بجهة ...... وهو عبارة عن بناء مساحة أرضه ...... متراً مربعاً ومحدد بالحدود الآتية (تذكر الحدود طبقًا لمستندات الملكية) والبناء عبارة عن فندق يسمى « فندق السلام » مكون من اثنى عشر طابقًا بكل طابق ...... جناح و...... شقة ...... مكونة من عدد ...... غرفة بخلاف الحمامات ودورات المياه الموجودة بداخل الأجنحة وخارجها والمبنى مزود جميعه بأجهزة التكييف المركزى ودائرة تليفزيونية مغلقة به الأنظمة الحديثة الالكترونية الخاصة بالحريق كما أنه مزود بعدد ثلاث مصاعد كهربائية وجميع غرف الفندق مؤثثة تأثيثًا فاخراً وذلك طبقًا لملاحق العقد والرسومات المرفقة وله ترخيص صادر بتاريخ ...... من ......

ثانياً – تم هذا البيع بمبلغ اجمالى قدره ...... جنيهاً دفع الطرف الأول منها عند التوقيع على هذا العقد مبلغ ...... والباقى وقدره ...... أصدر به شيكات بنكية مقبولة الدفع فى التواريخ والمبالغ الموضحة بها وعددها ...... شيكاً .

ثالثاً – البيع الوارد بهذا العقد منصب على البناء وعلى الأرض أيضاً والبالغ مساحتها ...... متراً مربعًا والمحددة بالحدود الموضحة بالبند السابق .

رابعًا – آلــت ملكيــة الأرض للطــرف الأول مـيراثًا عـن والـده المرحوم ...... بمقتضى اعلام شرعى مـؤرخ ...... ومحضر جرد تركة بتاريخ ...... كما أن الـبناء قــد أنشئ جـميعه بنفـقات من مال الـطرف الأول .

خامسًا – يقـر الطرف الأول بأنه عـاين الـفندق المبيع مـن الداخـل والخارج وعايـن المنقولات الموجودة به المعاينة التامة الـنافية للجـهالة وأنه قبله بحـالته ووضع يده عليه وأصـبح مـسئولاً عـن ادارته منذ تـاريخ هـذا العقـد – كمـا انه تسـلم كـافـة مـسـتندات الملكية ومـلحـقات الـعقـد من تراخـيص ووثـائق تأمـين ضـد الحـريق والسـرقة وفـواتيـر شـراء الأثاث وغيرها من الملحقات .

سادسًا – لا يحق للطـرف الثانى اتخاذ اجـراءات العقد النهـائى سـواء أمـام الشـهر العقـارى أو أمام الـقضـاء إلا بعـد سـداد آخـر شـيك مسـتحق للطرف الثانى ولا تنتقل الملكية للطـرف الثانى إلا بعد هـذا التاريخ ويتعهد الطرف الأول بالمثول أمام أى جهة للاقرار بصـحة هذا البيع .

سابعًا – جميع رسـوم ونفقات تسـجـيل هـذا العقد ونقل التراخيص ووثـائق التأمـين وتصـريح السـياحة الداخـلية وغـيـرها تكـون على عـاتق الطرف الثانى ويتحمل كافة الضـرائب والرسـوم منذ تاريخ هـذا العقد أما الضـرائب والرسـوم والتأمينات وأية مسـتـحقات حكومية قبل تاريخ العقد فيتحملها الطرف الأول .

ثامنًا – يضمن الطرف الأول منع التعرض ويلتزم بكافة الالتزامات المترتبة على عقد البيع .

تاسعًا – إذا حدث خـلاف بشـأن تطبيـق أو تفسـير الـعقد يـكون من اختصاص محكمة ......

عاشرًا – تحرر من نسـختين لكل طرف نسـخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٦)

عقد بيع سيارة نقل بمقطورة بالتقسيط مع الاحتفاظ بحق الملكية

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... بطاقة ....

طـرف أول بـائع

٢) السيد / .... المقيم .... بطاقة ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول للطرف الثانى السيارة النقل بمقطورة – رقم السيارة ...... شاسيه ...... موتور ...... وقود ديزل ...... سلندر ماركة ...... لون ...... ١٨ شنكل ملحق بها مقطورة رقم ...... طول ...... ١٢ شنكل ...... (تنقل كافة البيانات عن السيارة وعن المقطورة وفقاً لما ورد برخصة التسيير) موديل سنة ...... وقد تم هذا البيع لقاء مبلغ ...... دفعه الطرف الثانى للطرف الأول فى مجلس العقد ويعتبر توقيع الأول عليه بمثابة مخالصة بكامل الثمن .

ثانياً – اقر الطرف الثانى بأنه عاين السيارة والمقطورة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قام بتجربتها وأنها أصبحت فى حيازته منذ التوقيع على هذا العقد .

ثالثاً – قام الطرف الأول بسداد كافة الغرامات والالتزامات المقررة على السيارة وأن الطرف الثانى تسلمها غير مثقلة بأية التزامات ويلتزم الثانى باتخاذ اجراءات نقل الترخيص وسداد كافة المستحقات والرسوم ابتداء من الآن ويكون الطرف الثانى منذ التوقيع على هذا العقد هو صاحب حق السيطرة على السيارة ويتحمل كافة المسئوليات مدنياً وجنائياً دون أدنى مسئولية على الطرف الأول .

رابعاً – يقر الطرف الأول بأنه المالك الوحيد للسيارة والمقطورة وأنه لا يشاركه فى ملكيته أحد كما أنه غير ملتزم لأية جهة بأية التزامات بالنسبة لهذه السيارة والمقطورة وأنه لم يسبق بيعها أو التصرف فيها بأى نوع من أنواع التصرف للغير وإذا ثبت عكس ذلك يتحمل كافة المسئوليات .

خامساً – يتعهد الطرفان بالتوجه لقلم المرور المختص لاتخاذ إجراءات نقل الملكية والتصديق على العقد ويكون للطرف الثانى حق استعمال السيارة بنفسه أو بواسطة الغير ويكون وحده المسئول عن أى ضرر يصيب الغير نتيجة هذا الاستعمال .

سادساً – يكون الاختصاص لمحكمة ......

سابعاً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٧)
عقد بيع واستغلال حق مؤلف لناشر

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... ويحمل بطاقة ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... ويحمل بطاقة ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - يقوم الطرف الأول بطبع ونشر عدد ألف نسخة من كتاب « الوجيز فى شرح قانون العمل » من تأليف الطرف الثانى وذلك فى ظرف مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ استلامه أصول الكتاب من الطرف الثانى .

ثانياً - اتفق على أن يكون حق المؤلف بواقع ٢٥٪ من السعر المحدد لبيع النسخة الواحدة من الكتاب للجمهور وبناء على ذلك تكون جملة حقوق الطرف الثانى هى مبلغ ...... دفع الطرف الأول منها للطرف الثانى مبلغ ...... عند التوقيع على هذا العقد وحرر بالمبلغ الباقى شيكات بالتواريخ والمبالغ التالية : ......

ثالثاً - اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بطبع عدد مائة نسخة زيادة عن الكمية المتفق عليها بالبند أولاً وذلك لزوم الدعاية والاعلان والايداع بدار الكتب والهدايا وخلافه ويقتسم الطرفان هذه الكمية الزائدة مناصفة بينهما .

رابعاً - يقر الطرف الأول باستلامه أصول الكتاب فى مجلس العقد ويتعهد بطبعه فى الميعاد المبين بالبند أولاً وتكون مواصفات الطبع كالآتى : ...... مقاس ٢٤ × ١٥ سم ورق أبيض ٧٠ جرام والغلاف ورق مانيلا (أو بنداكوت أو كوشيه ...... إلخ) ويكون مطبوعاً بلونين -

وتكون الكتابة كمبيوتر بنـط ١٢ و١٤ و١٨ طبقاً للعرف الجارى .

خامساً – يلتزم الطرف الثانى بعدم طبع هذا الكتاب تحت أى صورة مصغرة كانت أو مكبرة أو مصورة أو اعطاء حق طبع أو نشر الكتاب للغير أو لأى جهة قبل نفاذ الكمية المطبوعة أو مضى سنة ونصف أيهما أقرب وتبدأ مدة السنة ونصف من تاريخ طرح الكتاب بالسوق .

سادساً – يقر الطرف الثانى بأنه ليس للغير أية حقوق من أى نوع على الكتاب موضوع هذا العقد ويتحمل وحده (ودون أدنى مسئولية على الطرف الأول) كافة المسئوليات إذا ثبت عكس ذلك .

سابعاً – للطرف الثانى وحده حق مراجعة البروفات واعطاء أوامر الطبع .

ثامناً – فى حالة خفض أسعار البيع عن المبالغ المتفق عليها بالبند أولاً يتحمل الطرفان الفرق كل بنفس النسبة سواء كان الخفض باتفاقهما أو بتدخل من جانب السلطات كما يجرى التعامل بذات النسبة فى حالة الاتفاق على زيادة السعر .

تاسعاً – يكون الاختصاص لمحكمة ...... الابتدائية وجزئياتها .

عاشراً – تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٨)

عقد بيع براءة اختراع (١)

بتاريخ .... بجهة .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... بطاقة ....

طـرف أول بـائع

٢) السيد / .... المقيم .... بطاقة ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - بتاريخ ...... حصل الطرف الأول على براءة اختراع عن منتج ...... وصدر القرار الوزارى رقم ...... بذلك ونشر بصحيفة براءات الاختراع بعددها الصادر بتاريخ ...... طبقًا لأحكام المادة ١٦ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بإصدار قانون حماية حقوق الملكية الفكرية ولما كانت الحماية القانونية للبراءة مدتها عشرين سنة طبقاً للمادة ٩ من القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ المشار إليه وقد ثبت الحق فى البراءة للطرف الأول طبقًا للمادة السادسة من ذات القانون ولا زالت حماية هذا الحق قائمة وإذ رغب الطرف الثانى فى شراء حق استغلال هذا الاختراع وقبل الطرفان ذلك وفقاً لأحكام المادة ٢١ من ذات القانون وبالشروط والضوابط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء متمم ومكمل لهذا العقد .

ثانياً - يقر الطرف الأول بتنازله عن حق استغلال براءة الاختراع الموضحة بالتمهيد وبأنه باع هذا الحق للطرف الثانى الذى أصبح له وحده حق الاستغلال والتصرف .

ثالثًا - تم هذا التنازل مقابل مبلغ ...... دفعها الطرف الثانى

---

(١) راجع لحكام القانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بإصدار قانون حماية الملكية الفكرية (الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر فى ٢ يونيه ٢٠٠٢) .

للطرف الأول عند تحرير هذا العقد ويعتبر توقيع الأول عليه بمثابة ايصال باستلام كامل الثمن .

رابعًا – يقر الطرف الأول أنه لم يسبق له التنازل أو بيع هذه البراءة للغير أو اعطاء أى حق لأحد عليها ويضمن المسئولية فى حالة ثبوت عكس ذلك .

خامسًا – يقر الطرف الثانى باستلامه كافة الأوراق والشهادات الخاصة بملكية البراءة وأنها أصبحت فى حيازته منذ ذلك التاريخ وأصبح وحده صاحب الحق فى الاستغلال والتصرف فيها .

سادسًا – يتعهد الطرفان بالتوجه إلى إدارة براءات الاختراع للتصديق على هذا العقد واتمام نقل الملكية طبقًا للقانون المشار إليه بالتمهيد .

سابعًا – يكون الاختصاص فى تفسير وتطبيق هذا العقد لمحكمة ......

ثامنًا – تحرر من ثلاث نسخ تسلم كل طرف نسخة وتودع الثالثة بإدارة براءات الاختراع عند التصديق .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٤٩)
عقد بيع نموذج منفعة (١)

بتاريخ .... بالقاهرة .... حرر بين كل من :

١) السيد /................. المقيم .... ويحمل بطاقة ....

طـرف أول بـائع

٢) السيد /................. المقيم .... ويحمل بطاقة ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - الطرف الأول يمتلك ورشة لصناعة الأحذية الرجالى وحرصاً على منتجاته فقد أعد نموذجاً صناعياً هو عبارة عن « رأس ثور محاط ببرواز يتضمن بعض الرسومات الصناعية » وفقاً للرسم المرفق بهذا العقد ، وبتاريخ ...... حصل الطرف الأول على ترخيص وشهادة من إدارة الرسوم والنماذج الصناعية بوزارة التموين يبيح له حق استغلاله وأسبقيته فى تسجيله وملكيته لهذا النموذج .

وحيث أن الطرف الثانى يباشر نفس النشاط وقد رغب فى شراء حق استغلال هذا النموذج ووافق الطرف الأول على ذلك بالشروط التالية :

أولاً - يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً مكملاً ومتمماً له .

ثانياً - باع الطرف الأول للطرف الثانى النموذج الصناعى الموضح مواصفاته بالتمهيد وبملحق هذا العقد مقابل مبلغ ...... دفعها الطرف الثانى فى مجلس العقد .

ثالثاً - يقر الطرف الأول أنه استغل النموذج المشار إليه منذ

---

(١) راجع أحكام المواد ٣٣ وما بعدها من قانون حماية الملكية الفكرية رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ وقد إستبدلت عبارة نموذج المنفعة بعبارة النموذج الصناعى .

تاريخ ...... الذى وافقت فيه إدارة الرسوم والنماذج الصناعية على هذا الاستغلال وأصدرت بذلك الشهادة المنوه عنها بالتمهيد كما يقر بأن النموذج أصبح منذ تاريخ هذا العقد مملوكًا للطرف الثانى وله حق استغلاله والتصرف فيه بكافة أنواع التصرف والاستغلال .

رابعًا – يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثانى طبقًا للقانون كما يقر بأنه لم يسبق له التصرف فى النموذج أو اعطاء حق استغلاله للغير .

خامسًا – يقر الطرف الثانى بتسلمه كافة الأوراق والشهادات الصادرة من إدارة الرسوم والنماذج الصناعية الخاصة بملكية النموذج ويتعهد هذا الطرف باتخاذ اجراءات نقل حق الاستغلال لدى الجهات المختصة وعلى الأخص إدارة الرسوم والنماذج الصناعية كما يتعهد باتخاذ اجراءات الحماية القانونية للاستغلال .

سادسًا – يتعهد الطرفان باتخاذ اجراءات التصديق على هذا العقد بإدارة الرسوم والنماذج الصناعية .

سابعًا – يكون الاختصاص لمحكمة ......

ثامنًا – تحرر من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة وتقدم الأخرى لإدارة الرسوم والنماذج الصناعية .

توقيع الطرف الأول　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٥٠)
عقد بيع هيكل سيارة

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... بطاقة شخصية ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... بطاقة شخصية ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – يمتلك الطرف الأول السيارة الملاكى رقم ...... مرور ...... ماركة ...... موديل ...... لون ...... وقد وقعت حادثة بتاريخ ...... تسببت فى تدميرها حيث احترقت أجزاء عديدة منها إلا أن بعض أجزائها لازالت سليمة كما أن الموتور أصابه بعض العطب وقد رغب الطرف الثانى فى شراء السيارة بحالتها (خردة) ووافق الطرف الأول على ذلك بالشروط التالية :

أولاً – التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم للعقد .

ثانياً – يقر الطرف الثانى بأنه عاين هيكل السيارة المعاينة التامة وقام بفحصها واطلع على أوراقها ورخصتها وأنه قبل شراءها بحالتها بالمبلغ الموضح بالبند التالى .

ثالثاً – تم البيع لقاء مبلغ قدره ...... جنيهاً دفعها الطرف الثانى للطرف الأول فى مجلس العقد وتسلم الطرف الثانى هيكل السيارة وأصبح فى حوزته .

رابعًا – يتعهد الطرفان بالتوجه لإدارة المرور المختصة لتسليم اللوحات المعدنية الخاصة بالسيارة وتقديم صورة رسمية من المحضر الذى ثبت فيه حالتها وأنها أصبحت غير صالحة للتسيير .

خامساً – يكون من حق الطرف الثانى اتخاذ كافة تصرفات المالك فله أن يفك أجزاء السيارة وأن يبيعها لمن يشاء وأن يستخدم رقم الموتور

أو الشاسيه كيفما أراد وطبقاً للقوانين النافذة ولا يعتبر الطرف الأول مسئولاً بأى نوع من أنواع المسئولية من تاريخ هذا العقد .

سادساً – يقر الطرف الأول بأن الهيكل المباع هو للسيارة التى يمتلكها دون أن يكون لأحد أية حقوق عليها وأنه يضمن عدم تعرض الغير للطرف الثانى فى هذا الشأن .

سابعاً – الاختصاص لمحكمة ......

ثامناً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٥١)
عقد بيع عقار مبنى على أرض مؤجرة حكراً من وزارة الأوقاف

بتاريخ .... حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد / .... بصفته ممثلاً لورثة المرحوم ....
المقيم ....

٢) السيد / .... المقيم ....

والاثنان طرف أول بائع

ثانياً :

السيدة / .... المقيمة ....

طرف ثانى

تمهيد – أفراد الطرف الأول وكذا الطرف الثانى هم أشقاء وفى نفس الوقت ورثة المرحوم ...... الذى كان يمتلك منزلاً بناه على حسابه الخاص على أرض مؤجرة حكراً من وزارة الأوقاف كما يمتلك ٤ دكاكين بجهة ...... وبتاريخ ...... توفى إلى رحمة اللّه وأجريت بين الورثة قسمة ودية حيث استأثر الطرف الأول بالمنزل واستأثرت الطرف الثانى بالدكاكين ثم توفى والد الطرف رقم (١) فى أولاً وأبدت الطرف الثانى رغبتها فى شراء المنزل ووافق الطرف الأول على ذلك بالشروط الآتية :

أولاً – التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا العقد .

ثانياً – باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية أفراد الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك العقار الكائن بجهة ...... وعنوانه ...... ومكون من ...... طابق ويغل ريعاً سنوياً قدره ...... والمحدد بالحدود الآتية الحد الشرقى ...... الحد القبلى ...... الحد البحرى ......

الحد الغربي ومساحته ...... متراً مربعاً ومقام على أرض مؤجرة حكراً من وزارة الأوقاف .

ثالثاً – تم هذا البيع لقاء مبلغ اجمالى قدره ...... دفعه الطرف الثانى فى مجلس العقد نقداً وعداً ويعتبر توقعه على العقد بمثابة ايصال باستلام الثمن .

رابعاً – يقر الطرف الثانى أنه عاين العقار المبيع المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبله بحالته وليس من حقه الرجوع فى البيع وإلا حق للطرف الأول رد نصف الثمن المدفوع فقط .

خامساً – يقر الطرف الثانى بأنه تسلم كافة الأوراق الخاصة بملكية العقار وكذا عقود الايجار ويكون منذ تاريخ هذا العقد مسئولاً وحده أمام كافة الجهات الرسمية والادارية وعلى الأخص وزارة الأوقاف عن جميع الالتزامات التى تفرضها القوانين النافذة وكذلك الضرائب العقارية وغيرها من التكاليف كما يكون له وحده حق الانتفاع بالعقار وتحصيل الريع وتنتهى مسئولية الطرف الأول بكافة صورها ابتداء من تاريخ هذا العقد .

سادساً – يقر الطرف الأول أن العقار المبيع خالى من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية تكون قد ترتبت بفعل الطرف الأول مع الأخذ فى الاعتبار ما جاء بالتمهيد من أن الأرض المقام عليها البناء مؤجرة حكراً لمورث الطرفين من وزارة الأوقاف بما لا يجوز معه للطرف الثانى الادعاء مستقبلاً بجهله بهذه الحقيقة .

سابعاً – آلت ملكية البناء للطرف الأول بالميراث الشرعى أما الأرض فهى ملك لوزارة الأوقاف ومؤجرة بطريق الحكر ويحل الطرف الثانى حلولاً قانونياً محل الطرف الأول فى حقوق الانتفاع وتحمل الالتزامات المقررة قانوناً .

ثامناً – يقر الطرفان بما ورد بالقسمة الودية المشار إليها فى التمهيد والتى تمت فى أعقاب وفاة مورثهما وتظل حقوق الطرف الثانى على الدكاكين قائمة دون تعرض الطرف الأول له فى ذلك .

تاسعًا – يتعهد الطرفان بالحضور أمام أى جهة لتوثيق هذا العقد وإذا تخلف أحدهما جاز للآخر اتخاذ الاجراءات القانونية لنقل الملكية بما فى ذلك رفع دعوى صحة ونفاذ البيع أو دعوى صحة التوقيع على هذا العقد .

عاشرًا – يعتبر العنوان الثابت بصدر هذا العقد هو المحل المختار لكل من الطرفين وتكون الاعلانات والمراسلات والأوراق التى تجرى على هذه العناوين صحيحة ومنتجة لآثارها قانونًا .

حادى عشر – يكون الاختصاص بتغير وتفسير هذا العقد لمحكمة ...... الابتدائية وجزئياتها .

ثانى عشر – تحرر من نسختين تسلم كل طرف نسخة موقعة منهما .

توقيع أفراد الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٥٢)
قائمة بقيد حق امتياز البائع

محررة من :

السيد / .... المقيم .... ومحله المختار مكتب الأستاذ .... المحامى ......

ضـد

السيد / .... المقيم ....

أنه فى يوم ...... الموافق ...... الساعة ...... بمكتب توثيق ...... بموجب عقد بيع رسمى مؤرخ ...... مع حفظ حق امتياز البائع والمحرر بمكتب توثيق ...... بتاريخ ...... تحت رقم ...... ضماناً وتأميناً لسداد المبالغ الآتية :

مبلغ ...... الباقى من أصل الثمن المستحق فى ...... (ملحوظة المفروض أن الدين استحق فعلاً) .

مبلغ ...... قيمة الفوائد القانونية بواقع ٤٪ سنوياً فى المدة من ...... إلى ......

مبلغ ...... فوائد تأخير متفق عليها بواقع جنيه واحد عن كل يوم تأخير .

مبلغ ...... من تحت حساب المصروفات .

جملة المبلغ وقدرها ......

ومن المقرر أن الشىء المبيع بموجب العقد الرسمى المشار إليه هو عبارة عن منزل مساحته ...... مقام على أرض مساحتها ...... وهو مكون من ...... طابق ...... ويغل ريعًا سنوياً قدره ...... ويقع

بجهة ...... ومحدد بالحدود الآتية ...... الحد البحرى ...... الحد الشرقى ...... الحد القبلى ...... الحد الغربى ....

وبما ذكر تحررت هذه القائمة وموقع عليها من الطالب .

توقيع الطالب (البائع)

صيغة رقم (٥٣)
عقد بيع حق انتفاع إلى قاصر مدى الحياة والثمن تبرعاً

أنه فى يوم .... حرر بين كل من :

١) السيدة / .... المقيمة ....

طـرف أول بـائع

٢) السـيـد / .... بصفـتـه وليًا طبـيعياً عـلى ولده الـقاصـر .... والمقيم ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - الطـرف الأول جـدة القـاصـر ...... لوالـدته وهـو مـشـمـول بولاية والـده الطرف الثانى وحيث تمتلك الطرف الأول العقـار رقم ...... الكائن بجهة ...... والمحدد بالحدود الآتية...... و ...... و ...... و ......

ولما كانت الطرف الأول ترغب فى تقـرير حق انتفـاع لحفيـدها على إحدى شقق العقار مدى الحياة فقد اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - التمهيد السابق جزء لا يتجزأن من هذا العقد .

ثانيًا - تنـازلت الطرف الأول إلى القـاصـر المشـمـول بولاية الـطرف الثانى عن حق الانـتـفاع بـالشـقـة رقم ...... بالـدور ...... بالـعقـار المبين بالتمهـيد والمملوك للطرف الأول وهـذا التنازل بدون مـقابل ويسرى حق القاصر فى الانتفاع بالعين مدى حياته .

ثالثًا - إذا تـوفى الـطرف الأول أثناء سـريان العـقـد يـتـحـول حـق الانتفاع إلى حق تملك مطلق للقـاصر ويكون لـه كافة حـقوق الملكية من استـعمـال واسـتـغلال وتصـرف ويعـتبـر الثمن فـى هذه الحـالـة مدفـوعاً تبرعاً من الطرف الأول .

رابعًا - يقـر الـطرف الـثانى بـأنه تـسلم الـعين مـوضـوع هذا الـعـقـد

ويتعهد بالمحافظة عليها وتمكين القاصر من الانتفاع بها حتى بلوغ سن الرشد ويتعهد بتسليمها إليه بعد البلوغ لممارسة كافة حقوق الانتفاع وحقوق التملك فى حالة تحقق الشرط المشار إليه بالبند السابق .

خامساً – يقر الطرف الأول بأن العين محل هذا العقد خالية من أية حقوق للغير ويتعهد بضمان عدم التعرض .

سادساً – لا تدخل العين موضوع هذا التعاقد ضمن مفردات التركة فى حالة وفاة الطرف الأول ولا يجوز لأى من الورثة الشرعيين التعرض للطرف الثانى (بصفته) .

سابعاً – لا يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثانى بأية مبالغ أو قيمة ايجارية أو مقابل انتفاع طوال سريان العقد .

ثامناً – يتحمل الطرف الأول كافة التكاليف والعوائد والرسوم والضرائب وغيرها من المصروفات اللازمة لسريان هذا العقد .

تاسعاً – الاختصاص لمحاكم ......

عاشراً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول **توقيع الطرف الثانى**

صيغة رقم (٥٤)
عقد بيع بالعينة

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ....

طـرف أول بـائع

٢) السيد / .... المقيم ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – باع الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك عدد ...... من (تذكر السلعة) وعدد ...... من (تذكر السلعة ومواصفاتها) وذلك طبقاً للعينة التى سبق أن وافق عليها ووقع عليها الطرفان والتى يحتفظ كل واحد منهما بواحدة من هذه العينة ويتعهد الطرف الأول بتوريد الكميات المتفق عليها فى موعد أقصاه ...... من تاريخه .

ثانياً – اتفق الطرفان على أن يكون ثمن البضاعة مبلغ ...... لكل وحدة (تذكر السلعة ونوعها ومواصفاتها) ويتم التسليم بجهة ...... مقابل أذون استلام يوقعها الطرف الثانى .

ثالثاً – للطرف الثانى حق معاينة البضاعة عند تسليمها إليه ويعتبر توقيعه بالاستلام بمثابة اقرار منه بأن السلع الموردة مطابقة لمواصفات العينة بما لا يحق له معه أن يدعى عكس ذلك بعد الاستلام .

رابعاً – دفع الطرف الثانى للطرف الأول عند استلام العينة مبلغ ...... كعربون عن الصفقة كلها ويتعهد بسداد باقى الثمن فور استلام البضاعة ويتم السداد نقداً أو بشيك مصرفى مقبول الدفع .

(ملحوظة – يجوز النص على أن يسقط باقى الثمن ويجب تحديد ذلك تفصيلاً فى العقد) .

خامساً – فى حالة تأخير الطرف الأول عن ارسال البضاعة للطرف الثانى يكون من حق الأخير أن يفسخ العقد مع الزام الأول بغرامة مبلغ ...... عن كل يوم كتعويض اتفاقى ارتضاه الطرفان .

سادساً – يكون الاختصاص لمحاكم ......

سابعاً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٥٥)
عقد بيع مزرعة تحت الانشاء

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ....

طـرف أول بـائع

٢) السيد / .... المقيم ....

طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

تمهيد – الطرف الأول يمتلك بطريق وضع اليد أرضًا صحراوية بناحية العياط مساحتها ٢٨ فدانًا محددة بالحدود الاتية .... الحد الشرقى .... الحد القبلى .... الحد الغربى .... الحد البحرى .... وقد اتخذ اجراءات التملك من الجهات الادارية المختصة (المحافظة أو غيرها) كما قام بانشاء مبنى كاستراحة ومبنى أخر لاعداده لتربية المواشى والأغنام وذلك وفقًا للتراخيص الصادرة من إدارة الحى وقام بادخال الكهرباء رسمياً للمزرعة كما قام باستصلاح الأرض وزرعها بالمحاصيل والفاكهة التى لا تزال فى طور النمو كما قام بتدبير مورد للمياه لرى الأرض بموافقة الجهات المختصة وقام بمد شبكة الرى للأرض كما قام باتخاذ اجراءات تملك الأرض .

ونظراً لعدم التفرغ وعدم الخبرة فقد عرض المزرعة للبيع ووافق الطرف الثانى على ذلك فاتفق الطرفان عليه بالشروط الآتية :

أولاً – التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانياً – تم هذا البيع لقاء مبلغ ...... دفع الطرف الثانى منها ...... والباقى وقدره ...... يقسط على ثمانية أقساط ربع سنوية قيمة كل قسط ...... بدون فوائد (أو بفوائد ٤٪ سنوياً) .

ثالثاً – يقر الطرف الثانى بأنه عاين المزرعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وقبلها بحالتها .

رابعاً – يقر الطرف الأول بأن المزرعة المباعة الت إليه أرضها بطريق وضع اليد وبأنه تم اتخاذ اجراءات التملك مع الجهات الحكومية المختصة وبأن كافة المبانى المشيدة على الأرض وكذا المرافقة وشبكة الرى والمواسير والخزانات قد أنشئت بنفقات من مال الطرف الأول .

خامساً – مع الأخذ فى الاعتبار أن الأرض مملوكة بوضع اليد يضمن الطرف الأول أنها خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة كانت أو خفية كما أنها خالية من كافة الالتزامات المتعلقة بالغير .

سادساً – يقر الطرف الثانى بأنه تسلم أوراق المزرعة ويتعهد بالاستمرار فى اتخاذ اجراءات التملك مع الجهات المختصة دون مسئولية على الطرف الأول فى ذلك .

سابعاً – يلتزم الطرف الثانى بكافة التكاليف المقررة على الأرض والمزرعة فى مواجهة الجهات الحكومية وفقاً للقوانين النافذة كما لا يعتبر الطرف الأول مسئولاً عن أى شئ منذ تاريخ هذا العقد .

ثامناً – يحق للطرف الثانى أتخاذ كافة الاجراءات القانونية لنقل الملكية ويتعهد الطرف الأول بالحضور أمام أى جهة للاقرار بهذا البيع ولا يتحمل الطرف الأول أية نفقات أو مصروفات سواء فى الحال والمستقبل .

تاسعاً – يقر الطرف الأول بتنازله نهائيًا للطرف الثانى عن حقه فى تملك الأرض ويتعهد بالاقرار بذلك أمام الجهات المختصة ويكون للطرف الثانى الحق فى الاستمرار فى اتخاذ اجراءات نقل الملكية .

عاشراً – تعتبر جميع المنشآت المقامة على الأرض مملوكة للطرف الثانى منذ تاريخ هذا العقد بما فى ذلك الثروة الحيوانية (تذكر بيانها تفصيلاً) والأرض المزروعة وكافة شبكات وخزانات وطلمبات المياه

والبذور والأسمدة وغيرها وفقًا لما هو موضح تفصيلاً بملحق العقد (يذكر فى ملحق العقد هذه الأشياء ومواصفاتها بالتفصيل) .

حادى عشر - للطرف الثانى الحق فى اجراء ما يراه من انشاءات جديدة على الأرض وله حق زراعتها بالكيفية التى يراها دون تدخل أو اعتراض من الطرف الأول .

ثانى عشر - لا يحق للطرف الثانى التصرف فى المزرعة أو تأجيرها للغير أو تقرير أى حق من حقوق الانتفاع عليها إلا بعد سداد باقى الثمن والحصول على مخالصة نهائية من الطرف الأول ويكون الطرف الثانى مسئولاً وحده عن مخالفة هذه الالتزامات .

ثالث عشر - إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد أى قسط من باقى الثمن تحل جميع الأقساط ويكون للطرف الأول حق امتياز على الأرض وما عليها من منشآت وأشياء جديدة يكون الطرف الثانى قد أقامها .

رابع عشر - إذا هلكت المزرعة أثناء سريان العقد يكون الطرف الثانى ملزمًا بسداد باقى أقساط الثمن كاملة فى مواعيدها حتى ولو كان الهلاك بفعل الغير أو بسبب القوة القاهرة .

خامس عشر - يكون الاختصاص لمحكمة ......

سادس عشر - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

أهم مبادئ محكمة النقض فى عقد البيع

من أركان عقد البيع تعيين المحل :

حكم بأن : تمسك الطاعنين بتعيين المبيع وتدليلهما على ذلك بوضع يدهما عليه تنفيذاً لعقد شرائهما له وبحكمين ضمنتهما المحكمة طلب احالة الدعوى للتحقيق دفاع جوهرى ، التفات الحكم المطعون فيه عنه وعدم مواجهته له بما يصلح رداً عليه مكتفيًا بقالة عدم تعيين الأرض المبيعة تعييناً كافياً لعدم ذكر رقم القطعة أو حدودها رغم ما أثبته من أن المبيع ذاته محل عقد بيع آخر صادر من المطعون ضده الأول إلى المشترى الثانى قصور مبطل للحكم .

الشرط الصريح الفاسخ:

حكم بأن : الشرط الصريح الفاسخ المقرر جزاء عدم الوفاء بالباقى من الثمن لا يتحقق إلا إذا كان التخلف بغير حق فإن قام الحق فى الحبس فلا اعمال للشرط الفاسخ ولو كان صريحاً وللمشترى الحق فى حبس باقى الثمن حتى يتيقن من زوال الخطر الذى يهدده (١) .

والشرط الصريح الفاسخ عدم تحققه إذا كان عدم الوفاء بالثمن له أساس قانونى يبرره (٢) .

وبأن الشرط الصريح الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشترى بالثمن فى ميعاده المتفق عليه لا يتحقق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة إلا إذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق فإن كان من حق المشترى قانونًا أن يحبس الثمن عن البائع فلا محل لاعمال الشرط الفاسخ ولو كان صريحاً (٣) .

---

(١)الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٢/٢/٢٠٠٠ .

(٢) الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٨/١١/١٩٨٢ .

(٣) الطعن رقم ١٤٧٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٥/١١/١٩٨١ .

وإذا لم يتضمن عقد البيع الشرط الصريح الفاسخ فيتعين لاجابة طلب الفسخ أن يظل الطرف الآخر متخلفًا عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي وله أن يتوقى صدور الحكم بالفسخ بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره يستوى فى ذلك أن يكون حسن النية أو سيئها ويعود هذا الحق للمشترى فى حالة الحكم بنقض الحكم لهذا الوجه (١).

وبأن تمسك الخصم بعدم تحقق الشرط الصريح الفاسخ لأن البائع لم يسعَ إليه فى موطنه للمطالبة بباقى الثمن فى موعده أو يعذره بالوفاء به اغفال الحكم الرد على هذا الدفاع قصور (٢) .

وبأن الشرط الصريح الفاسخ متى وقع الفسخ بمقتضى شرط العقد فإن ايداع باقى الثمن ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انفساخه(٣) .

وحكم بأن : طلب انفساخ عقدى بيع مختلفين لتحقق الشرط الفاسخ الصريح بعدم الوفاء بباقى الثمن . وجوب تحقق المحكمة من المبالغ المسددة فى كل عقد على حدة (٤) .

كما حكم بأن : الشرط الصريح الفاسخ – خلو عقد البيع منه وثبوت وفاء الطاعنين بباقى الثمن أمام محكمة الاستئناف بعرضه على وكيل المطعون ضده بالجلسة وقبوله العرض واستلامه المبلغ – أثره – امتناع اجابة طلب الفسخ – اقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالفسخ على أساس الشرط الفاسخ الضمنى وعلى أن الفسخ وقع وفقًا للعقد من تاريخ التخلف عن السداد وأن الحكم ليس منشأ للفسخ بل مقررا له– خطأ (٥) .

---

(١) الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ١٤٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢١ .

(٣) الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/٦/١ .

(٤) الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٧ .

(٥) الطعن رقم ٧٩٥ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٩ .

الشرط الواقف :

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة ويكون الالتزام فى فترة التعليق موجوداً غير أن وجوده ليس مؤكداً مما يترتب عليه أنه لا يجوز للدائن خلالها أن يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جبراً أو اختياراً طالما لم يتحقق الشرط (١) .

آثار عقد البيع :

وحكم بأن : عقد البيع العرفى ينقل إلى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ويكون له طلب طرد الغاصب واتخاذ اجراءات قطع التقادم حتى ولو كان عقده محل منازعة من واضع اليد أو الغير لأن هذه المنازعة لا تعد بذاتها مانعًا قانونياً يمنع من اتخاذ اجراءات قطع التقادم ضد واضع اليد على المبيع (٢) .

والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى على أن للمشترى ثمرة البيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً - هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشترى من تاريخ ابرام البيع فيمتلك المشترى الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئًا معيناً بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مختلف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشترى ولو لم يسجل العقد (٣) .

من آثار عقد البيع العرفى نقل منفعة المبيع للمشترى من تاريخ

---

(١) الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠١/١٢/٢٠ .

(٢) الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٩ .

(٣) الطعن رقم ٤٤٤١ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٨ .

ابرام البيع فيمتلك المشترى الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على السواء دون اشتراط التسجيل فى العقار لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشترى ولو لم يسجل العقد (١) .

والمشترى بعقد ابتدائى غير مسجل ، جواز تمسكه بصورية عقد المشترى الآخر من ذات البائع ولو سجل عقده (٢) .

وعقد البيع ولو لم يكن مشهراً ينقل إلى المشترى منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به ومن ثم يكون للمشترى أن يحل محل البائع فى هذه الحقوق قبل باقى الشركاء المشتاعين فى العقار ومنها تمكين من الانتفاع بما كان البائع له يضع اليد عليه ويحوزه وينتفع به بما يوازى حصته فى هذا العقار (٣) .

حقوق والتزامات البائع :

لا حق للبائع فى الفوائد القانونية عن الثمن إلا إذا أعذر المشترى أو إذا سلم الشئ المبيع وكان هذا الشئ قابلاً أن ينتج ثمرات أو ايرادات أخرى هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ولا يمنع استحقاق البائع لفوائد الثمن أن يكون ما لم يدفع من الثمن مؤجلاً أو أن يكون للمشترى الحق فى حبسه مادام قد وضع يده على الأطيان المبيعة وكان فى استطاعته أن يحصل على ثمارها (٤) .

وضمان البائع بعدم التعرض للمشترى مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن مشهراً ولا يجوز للبائع دفع دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع بسقوطها بالتقادم الطويل لأن هذا الدفاع من قبيل المنازعة الممتنعة قانوناً على البائع بمقتضى التزامه بالضمان (٥) ، كما لا يجوز

---

(١) الطعن رقم ٥٦١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤ .

(٢) الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ .

(٤) الطعن رقم ٧٩٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/١/١٨ .

(٥) الطعن رقم ١٣٩٣ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٦ .

لورثة البائع تثبيت ملكيتهم على العين المبيعة إذ يعتبر ذلك اخلالاً بالتزامهم بعدم التعرض الذى هو التزام مورثهم حتى ولو لم يسجل العقد (١) .

ونشوء ضمان البائع استحقاق المبيع شرطه أن يكون الغير المتعرض للمشترى على حق فى تعرضه وفى هذه الحالة للبائع دفع رجوع المشترى عليه بموجب الضمان باثبات أن المتعرض لم يكن على حق فى دعواه وأن المشترى قد شرع فى الاقرار أو فى التصالح معه (مادة ٤٤١ مدنى) (٢) .

كما لا يشترط لقيام ضمان الاستحقاق صدور حكم بنزع ملكية المبيع من المشترى (٣) .

والتعرض القانونى الصادر من الغير قد يتحقق باخطار البائع فى وقت ملائم أما إذا وقع التعرض من الغير دون رفع دعوى فأقام المشترى دعواه على البائع بالضمان فلا يكون هناك محل للاخطار (٤) .

كما أن تقادم ثمار المبيع رخصة شرعت لمصلحة المدين فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بها من تلقاء نفسها (٥) .

وابداء البائع أى دفوع أو طلبات يهاجم بها اجراءات الخصومة فى دعوى صحة التعاقد التى يقيمها عليه المشترى لا تعتبر من قبيل التعرض الشخصى الذى يضمنه البائع فى مفهوم المادة ٤٤٩ مدنى(٦).

وحكم بأن : حلول الشفيع محل المشترى فى حقوقه والتزاماته (م٩٤٥ مدنى) مفاده تحمل البائع دون المشترى فى مواجهة الشفيع

---

(١) الطعن ١٢٧١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٨/١١/١٧ .

(٢) الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٨ .

(٤) الطعن رقم ٢١١ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/٤/٢٧ .

(٥) الطعن رقم ٨٩٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٣/٢٤ .

(٦) الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/١/٣١ .

بكافة التزامـاته قبله (١) ، وبأن الملـكية فى المـواد العقـارية لا تنتقل سـواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل ، ودائن البائع للعقار الذى لم يسجل عقده له حق التنفيذ على العقار علة ذلك أن ملكيته لازالت على ذمة البائع (٢) ، والحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع لا يرتب بذاته انتقال الملكية - تراخيها إلى ما بعد حصول التسجيل (٣) .

كما حكم : بأن تصرف البائع فى المنقول المعين بالذات لمشترٍ ثانٍ تصرف من غير مالك علة ذلك تعرض المشترى الأول للثانى وحق الأخير فى الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق (٤) .

وحكم بأن : دعوى المطعون ضده الأول بطلب الزام الطاعن بأن يرد إليه المبلغ الذى دفعه للمطعون ضدها الثانية أحد شركائه على الشيوع فى الملكية لدفع تعرضها له بالدعوى التى أقامتها ضده مدعية فيها ملكيتها لجزء من المقرر المباع له من الطاعن - تمسك الأخير بحقه كمالك على الشيوع فى بيع قدراً مفرزاً من نصيبن وأن ما باعه للمطعون ضده الأول يقل عن نصيبه الشرعى الذى آل إليه فى كامل تركة مورثه - دفاع جوهرى - اغفال الحكم بحثه قصور (٥) .

ضمان العجز والعيوب الخفية :

تمسك الطاعن بعدم علمه بالعيب فى العين المبيعة إلا بصدور قرار اللجنة الهندسية لمجلس المدينة بتصدع العقار لعيب يرجع إلى سوء صنعة البناء تعمد البائع اخفاءه عنه مما يحق له حبس باقى الثمن المتفق عليه - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون عليه عن بحثه على قالة أنه أقام دعواه بعد مرور سنة من تاريخ تسلمه المبنى حال

---

(١) الطعن ٥٢٤ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٣/١١ .

(٢) الطعن رقم ٩٨٤ لسنة ٤٩ق ١٩٨٢/٥/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ١٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١ .

(٤) الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٨ .

(٥) الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٨ .

أنه لا تلازم حتمى بين تسليم المبيع للمشترى وسقوط الحق فى ضمان العيب - خطأ وقصور (١) .

والتزام البائع بضمان صلاحية المبيع للعمل المدة المتفق عليها شرطه وجوب اخطاره بالخلل فى المبيع فى مدة شهر من ظهوره ورفع الدعوى بذلك خلال ستة أشهر من هذا الاخطار - جواز الاتفاق على ما يخالف تلك القواعد لعدم تعلقها بالنظام العام (٢) (مادة ٤٥٥ مدنى) .

فإذا أقام المشترى دعواه بعد أكثر من ستة أشهر من تاريخ اخطاره البائع بظهور عيب فى المبيع بما يخالف مدة الضمان المتفق عليها - قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع بسقوط حقه فى الضمان بالتقادم خطأ فى تطبيق القانون (٣) .

وحكم بأن طلب المطعون عليه فى دعواه الحكم له برد ما يقابل النقص فى مساحة المبيع من الثمن الذى دفعه للطاعنة وتعويضه عن الضرر لوقوع قدر من المساحة المبيعة داخل خط التنظيم - المقصود منه - تعلقه بالعجز فى المبيع عن المتفق عليه بالعقد - عدم استناده إلى فوات صفة خاصة من صفات المبيع أو ادعاء آفة طارئة عليه والتى يترتب عليها فوات الغرض أو الغاية التى أعد المبيع من أجلها (٤) .

كما حكم بأن انتهاء الحكم المطعون فيه فى تكييفه للدعوى إلى أن أساسها مسئولية البائع عن العيب الخفى والتفاته عن الشروط والأسس المتفق عليها فى عقد البيع عند وجود نقص فى المساحة المبيعة ولم يبحث دفاع الطاعنة بانقضاء الدعوى لرفعها بعد فوات أكثر من سنة من وقت التسليم ، عدم تفطن الحكم المطعون فيه إلى أن اجتماع دعويين للمشترى إحداهما بضمان مسئولية البائع عن العجز فى المبيع والأخرى بضمان العيوب الخفية لا تجبّ إحداهما الأخرى أو

---

(١) الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٨/٢/١٥ .

(٢) ، (٣) الطعن رقم ١٠٩٠٩ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٢ .

(٤) الطعن رقم ٢٤٨٣ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٠ .

يترتب عليه اندماجهما لتمايز كل منهما عن الأخرى من حيث الأحكام والتقادم الذى يسير عليها – خطأ وقصور (١) .

وحكم بأن وجود عيب بالمبيع يمكن كشفه بالفحص المعتاد ، التزام المشترى باخطار البائع به خلال مدة مقبولة ، اعتباره قابلاً للمبيع بحالته ويسقط حقه فى الضمان بعدم اخطاره البائع أو اهماله فى فحص المبيع ولو لم تكن مدة تقادم دعوى الضمان قد انقضت ، العيب الذى لا يمكن كشفه بالفحص المعتاد بقاء حق المشترى فى الضمان طوال المدة اللازمة لاجراء الفحص الفنى ، اكتشافه العيب بالفحص ، التزامه باخطار البائع به بمجرد ظهوره وإلا عد قابلاً للمبيع بحالته وسقط حقه فى الضمان ولو لم تكن مدة الضمان قد انقضت (مادة ٤٤٩ مدنى) (٢) .

وبأن قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حق الطاعن فى طلب الضمان لعدم اخطاره البائعة بالعيب فور علمه به بما يفيد قبوله المبيع بما فيه من عيب ، صحيح ، النعى عليه بعدم الرد على ما تمسك به الطاعن من رفعه الدعوى خلال سنة ، وروده على غير محل (٣) .

وحكم بأن مسئولية البائع عن ضمان العيوب الخفية شرطها أن تكون العيوب كامنة فى مادة الشئ المبيع ذاته وموجودة فيه وقت تسلم المشترى له وأن تنقص من قيمته بحسب الغرض الذى أعد له وأن يثبت المشترى عدم استطاعته أن يتبينها بنفسه لو فحص المبيع بعناية الرجل المعتاد ما لم يكن البائع قد أكد له خلو المبيع منها أو تعمد اخفاءها غشاً منه (مادة ٤٤٧ مدنى) (٤) ودعوى الطاعن (المشترى) بمطالبة المطعون ضدهم (البائعين) بتعويض الأضرار التى لحقته نتيجة اخلالهم

---

(١) الطعن رقم ٢٤٨٣ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٠ .

(٢) ، (٣) الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٧ (المحاماة العدد الأول ٢٠٠١ ص٢٨) .

(٤) الطعن رقم ٦٨٢٦ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧ ، مجلة المحاماة – العدد الأول ٢٠٠١ صفحة ٢٨ .

بالتزاماتهم التعاقدية الناشئة عن عقد البيع من وجوب توفير مياه الرى بالكمية والضغط اللازمين لتشغيل أجهزة الرى المحورى أساسها الأحكام العامة للمسئولية العقدية – عدم اعتبارها دعوى بضمان العيوب الخفية ، أثره ، تقادمها بمضى خمس عشرة سنة من وقت اخلال البائع بالتزامه ، قضاء الحكم المطعون فيه باعتبارها دعوى بضمان العيوب الخفية ويتقادمها طبقاً للمادة ٤٥٢ مدنى – خطأ (١) .

الالتزام بنقل الملكية :

استيفاء عقد البيع أركان انعقاده وشروط صحته – أثره – التزام البائع بالقيام بما هو ضرورى لنقل الملكية إلى المشترى (مادة ٤٢٨ مدنى) – التزام البائع بذلك – التزام بعمل – جواز تنفيذه عيناً (٢) .

وعقد البيع – ولو لم يكن مشهراً – ينقل إلى المشترى منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به ومن ثم يكون للمشترى أن يحل محل البائع فى هذه الحقوق قبل باقى الشركاء المشتاعين فى العقار ومنها تمكينه من الانتفاع بما كان البائع له وضع اليد عليه ويحوزه وينتفع بما يوازى حصته فى هذا العقار (٣) .

وحكم بأن شمول عقد البيع عقارات متعددة منفصلة عن بعضها. جواز طلب الشفعة فى العقار الذى توافرت فيه لدى الشفيع أسبابها . لا يعد ذلك تجزئة للصفقة . الاستثناء . أن يكون الباقى من العقارات غير صالح لما أعد له من انتفاع بدون العقار المشفوع فيه . عبء إثبات ذلك على عاتق مدعيه (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٦٨٢٦ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧ مجلة المحاماة – العدد الأول ٢٠٠١ صفحة ٢٨ .

(٢) الطعن رقم ٢٥١٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٥ .

(٣) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ (المستشار محمد وهبة محمد ، أحدث أحكام نقض ٢٠٠١ صفحة ٩) .

(٤) الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٦/٧ .

ويكفى اختصام الشفيع للبائع والمشترى للأطيان المشفوع فيها ، لا محل لاختصام البائع الآخر فى ذات العقد لعقار آخر منفصل عن الأول . الجوار اللاحق لخصومة الأخير . لا يستفيد منه طرفا البيع الأول (١) .

حقوق والتزامات المشترى :

الثمن ركن أساسى فى عقد البيع ، لا يشترط أن يكون معينًا بالفعل فى العقد . كفاية أن يكون قابلاً للتعيين باتفاق الطرفين صراحة أو ضمنًا (٢) .

وأنه وإن كان ركن الثمن عنصراً جوهرياً فى عقد البيع إلا أنه يكفى لتوافره أن يكون قابلاً للتقدير تستخلصه محكمة الموضوع من ظروف التعاقد (٣) .

وقد أجاز المشرع للمشترى حبس الثمن إذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، وعلم المشترى بهذا السبب وقت الشراء لا يفيد نزوله عن ذلك الحق لأنه قد يكون معتمداً على البائع لدفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقى فى ذمته ولا يلزم لقيام هذا الحق وقوع تعرض بالفعل (٤) .

وحق المشترى فى حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . تقدير جدية هذا السبب . استقلال قاضى الموضوع به متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٥) .

وقصر حق المشترى فى الحبس على جزء من الثمن يتناسب مع

---

(١) الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٥٦ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٦٢٢ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٤ .

(٤) الطعن رقم ٧١١ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٢/١٠ .

(٥) الطعن رقم ٣٢٢٠ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/٥/٩ .

الخطر الذى يهدده . شرطه أن يكون عالماً بمقدار هذا الخطر وقت الحبس(١) .

وحق المشترى فى حبس الثمن يقوم إذا تبين وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ولو كان عالماً بوجود هذا السبب عند التعاقد (٢) .

وأجاز المشرع للمشترى ما لم يمنعه شرط فى العقد أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الأداء إذا خيف على المبيع أن ينزع من يده وذلك حتى يزول الخطر الذى يتهدده (٣).

وحكم بأن : تأمين المشترى على السيارة المبيعة مع احتفاظ البائع بحق الملكية لحين سداد باقى الثمن استحقاق المؤمن له لقيمة ما لحق المبيع من أضرار . حق البائع المستمد من عقد التأمين اقتصاره على مقابل التأمين فى حالة الهلاك الكلى (٤) .

وحكم بأن الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح فى العقد عن التأخير فى سداد باقى الثمن وقبول البائع للوفاء المتأخر – اثره اعتباره متنازلاً عن اعمال الشرط الفاسخ الصريح (٥) ، وبأن قاعدة استحقاق البائع للفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى سلم المبيع للمشترى وكان قابلاً لانتاج ثمرات (م٤٥٨/١ مدنى – عدم تعلقها بالنظام العام –وجوب تمسك البائع بها (٦) ، وقبض البائع مبلغاً من مؤجل الثمن بعد الميعاد المتفق عليه يفيد تنازله عن الشرط الفاسخ (٧).

---

(١) الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٧/٦/٧ .

(٢) الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٧/٦/٧ .

(٣) الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٣٠ .

(٤) الطعن رقم ٧٤ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٩ .

(٥) الطعن رقم ٨١٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٢/٦/٣ .

(٦) الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٥/١٢ .

(٧) الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٤ .

وللمشترى عند استحقاق كل المبيع الخيار بين دعاوى الابطال والفسخ وضمان الاستحقاق (م٤٤٣ مدنى) ودعوى ضمان الاستحقاق هى دعوى تتقيد بمقابل تفترض بقاء العقد - القضاء برفض الدفع بعدم قبولها لرفعها قبل صدور حكم بفسخ العقد صحيح (١) .

وحق المشترى فى التعويض عن ضمان الاستحقاق شرطه أن يكون حسن النية وقت البيع غير عالم بسبب الاستحقاق - عدم لزوم وقوع خطأ من البائع (٢) .

كما حكم بأنه : إذا كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك بحقه فى حبس الثمن على سند من اتيان الشركة المطعون ضدها وتابعيها أفعالاً مادية أعاقت وصول مياه الرى إلى أرضه بما يكفى لزراعتها ودلل على ذلك بما قدمه من محاضر ادارية أجرى محرروها معاينة للأرض وللتعديات التى نسبها إلى الشركة وكان هذا الدفاع جوهرياً إذ من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، وكان لا يغير من ذلك نص البند التاسع عشر من كراسة الشروط - إذ هو لا يدل - صراحة أو ضمناً - على تنازل الطاعن عن حقه فى حبس الثمن القائم على اخلال الشركة البائعة بالتزامها بضمان تعرضها الشخصى ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن هذا الدفاع بانيًا قضاءه بالفسخ على ما استخلصه من البند التاسع عشر المشار إليه من تنازل الطاعن عن حقه فى الحبس وبما أورده تقرير الخبير من أن المطعون ضدها ليست مسئولة عن رى أرض الطاعن وإنما هى مسئولية وزارة الرى وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه الأمر الذى يجعله متسمًا بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب فضلاً عن الخطأ فى تطبيق القانون (٣) .

ومن حقوق المشترى الحق فى حبس الثمن فقد حكم بأن

---

(١) ، (٢) الطعن رقم ٢٩٨٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٨٤٨٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٧ .

تمسك الطاعن بدفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسلمه مستندات الملكية اللازمة لتسجيل عقد البيع موضوع التداعى ولم يشرفه بسند ملكية بما يخوله الحق فى حبس باقى الثمن – قضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الدفع استناداً لخلو العقد من النص على هذا الحق – خطأ وقصور (١) .

تزاحم المشترين للعقار :

توقيع المشترى الثانى كشاهد على عقد بيع المشترى الأول الذى لم يسجل لا يحول دون كسبه ملكية المبيع بمقتضى عقده الثانى الذى بادر إلى تسجيله ولو تواطأ مع البائع – علة ذلك – طعن المشترى الأول بالدعوى البوليصية غير منتج فى التخلص من آثار هذا العقد المسجل النعى على الحكم المطعون فيه اغفاله تحقيق هذا الطعن غير مجد (٢) .

وحكم بأن مشترى العقار سواء سجل عقده أو لم يسجله يعتبر– وعلى ما استقر عليه قضاء النقض – من الغير بالنسبة للبيع الآخر الصادر من البائع عن ذات البيع وله باعتباره خلفاً خاصاً أن يتمسك بصورية العقد الآخر – ولو كان مسجلاً – صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو آثار هذا العقد من الوجود إذ أنه بصفته دائناً للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر إليه يكون له أن يتمسك بتلك الصورية لازالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده ويصبح له هذه الصفة – وفقاً لصريح نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى – أن يثبت صورية العقد الذى أضر به طريق الاثبات كافة باعتباره من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشتر آخر (٣) .

---

(١) الطعن رقم ٤٦٩٥ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠ – المحاماة – المرجع السابق ص٢٩ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٨/٤/٤ .

(٣) الطعن رقم ٣٩٠٦ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠١/١٢/١١ – المستشار محمد وهبة محمد المرجع السابق ص١١ .

الصورية فى عقد البيع :

الصورية التى تقوم على اخفاء العقد لبيع وفاء تعد تحايلاً على القانون وتتضمن صورية تدليسية يجوز إثباتها بين المتعاقدين بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة وقرائن الأحوال ولا يشترط الكتابة لإثباتها بين المتعاقدين (١) .

وحكم بأن : عقد البيع يجوز الطعن فيه بالصورية أو بالدعوى البوليصية وان بحث الحكم الدعوى البوليصية رغم قصر الخصم دفاعه على الطعن بالصورية . تزيد فى الأسباب لا يعيبه (٢) .

وحكم بأن : تمسك الطاعن بصورية عقد البيع الصادر من البائع له إلى المطعون ضدها الأول عن عقار النزاع صورية مطلقة وطلبه احالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك – دفاع جوهرى – التفات الحكم عنه لعدم تسجيل الطاعن عقد شرائه لذات العقار بما يجوز للبائع له بيعه لآخر– قصور (٣) .

وحكم بأن : تدخل الطاعن فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع المقامة من المطعون ضده الأول باعتباره مشترياً لعين النزاع من ذات البائع له أو تمسكه بصورية عقد البيع موضوع الدعوى صورية مطلقة ، انتهاء الحكم المطعون فيه إلى رفض هذا الدفاع استناداً لانتفاء مصلحته فيه لعدم انتقال ملكية المبيع إليه . خطأ وقصور (٤) .

وبأن للمشترى ولو لم يكن عقد مسجلاً أن يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود إذ أنه بصفته دائناً للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر إليه يكون له التمسك بتلك الصورية

---

(١) الطعن رقم ٩١ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣ .

(٢) الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ١٧٨١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٨/٧/٩ .

(٤) الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢ .

لازالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده ، وله أن يثبت هذه الصورية بكافة طرق الاثبات ولا يغير من ذلك أن يكون هذا العقد مسجلاً فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصورى جدياً كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدى (١) .

وإذا كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بصورية عقد البيع المؤرخ .... الصادر من مورثهم للمطعون ضده الأول وأنه قصد به حرمانهم من الانتفاع بشقة النزاع وطلبوا احالة الدعوى إلى التحقيق لاثباته وكان من شأن هذا الدفاع - لو صح - أن يكون عقد البيع منعدماً لا وجود له ولا يترتب عليه التزام ورثة البائع بتسليم المبيع فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعرض له يكون معيبًا بالقصور بما يوجب نقضه (٢) .

وأن مشترى العقار سواء سجل عقده أو لم يسجله يعتبر - وعلى ما استقر عليه قضاء النقض - من الغير بالنسبة للبيع الآخر الصادر من البائع عن ذات المبيع ، وله باعتباره خلفًا خاصاً أن يتمسك بصورية العقد الآخر - ولو كان مسجلاً صورية مطلقة ليتوصل بذلك إلى محو هذا العقد من الوجود إذ أنه بصفته دائناً للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر إليه يكون له أن يتمسك بذلك الصورية لازالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده ويصبح له هذه الصفة - وفقاً لصريح نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى - أن يثبت صورية العقد الذى أضر به بطرق الاثبات كافة باعتباره من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصادر من نفس البائع إلى مشتر آخر (٣) .

---

(١) الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥ .

(٢) الطعن رقم ٤٧٣٩ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٠ .

(٣) الطعن رقم ٢٩٠٦ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠١/١٢/١١ .

وإذا كان الثابت فى الأوراق أن الطاعن تمسك أمام درجتى التقاضى بصورية عقد البيع المسجل برقم...... الصادر للمطعون ضده الثانى من المطعون ضده الأول الذى سبق أن باع ذات شقة النزاع إلى الطاعن بالعقد الابتدائى المؤرخ .... صورية مطلقة وساق على دفاعه قرائن عدة فى صحيفة الاستئناف ، وصمم على ذلك فى مذكرة دفاعه أمام محكمة الاستئناف ، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم يعن ببحثه وتمحيصه وصولاً إلى وجه الحق فيه ، مع أنه لو صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإن الحكم يكون مشوبًا بالقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع مما يوجب نقضه (١) .

وإذا كان من يتمسك بصورية العقد الابتدائى صورية مطلقة قد طلب احالة الدعوى إلى التحقيق لاثبات هذه الصورية – ولم يثبت فى الأوراق التخلى عن هذا الدفاع صراحة أو ضمناً – وكان من شأن هذا الدفاع – إن صح – أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه رغم أنه أورد هذا الدفاع فى مدوناته لم يعن ببحثه وتمحيصه والرد عليه وجاءت أسبابه خلواً من الفصل فيه ومن ثم يكون مشوباً بقصور فى التسبيب من شأنه ابطال الحكم مما يعيبه ويوجب نقضه (٢) .

وتدخل الطاعن فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع المقامة من المطعون ضده الأول باعتباره مشتريًا لعين النزاع من ذات البائع له ، تمسكه بصورة عقد البيع ، تمسكه بصورة عقد البيع موضوع الدعوى صورية مطلقة – انتهاء الحكم المطعون فيه إلى رفض هذا الدفاع استناداً لانتفاء مصلحته فيه لعدم انتقال ملكية المبيع إليه – خطأ وقصور (٣) .

---

(١) الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥ .

(٢) الطعن رقم ٣٩٠٦ – السابق .

(٣) الطعن رقم ٦٥٩٧ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢ .

التمسك بتزوير عقد البيع اللاحق :

حكم بأن تمسك المطعون ضدها - البائعة - بأن عقد البيع موضوع الدعوى مزور عليها - عدم تقديم الطاعنة (المشترية) هذا العقد لاتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير عليه بمقولة انه مودع بمكتب الشهر العقارى دون أن تقيم الدليل على استحالة سحبه أو تطلب تمكينها من اثبات ذلك ، قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعنة بصحة ونفاذ العقد تأسيساً على عدم تقديمها له دون عذر مقبول ، كفايته لحمل قضائه ، اثبات الحكم المستأنف اطلاعه على عقد بيع مقدم من الطاعنة ومذيل بتوقيع منسوب صدوره إلى المطعون عليها لا أثر له ، علة ذلك ، تعييب الحكم المطعون فيه فى هذا الشأن جدل مما تستقل محكمة الموضوع بتقديره ولا يجوز اثارته أمام محكمة النقض (١) .

وإذا تمسك المدعى بأن التوقيع مزور عليه أو أنه ليس له كفايته بياناً لتزوير التوقيع . ثبوت صحة التوقيع . غير مانع من المنازعة فى صحة صلب المحرر (٢) .

تمسك الطاعنة فى تقرير الطعن بالتزوير بأن العقد محل الطعن مزور عليها صلباً وتوقيعاً سواء باسمها الأول أو ببصمة خاتمها وتدليلها على ذلك بما أوردته من عبارات أعادت ترديدها بمذكرة شواهد التزوير دون أن يصدر منها ما يخالفها . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم قبول ادعائها بالتزوير لأنها اقتصرت على المنازعة فى توقيعها بالامضاء دون الختم أو الصلب . مخالفة للثابت بالأوراق وفساد فى الاستدلال (٣) .

---

(١) الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٩ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٨٧ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨ .

(٣) الطعن رقم ٢٨٧ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨ .

الوعد بالبيع :

متى اتفق الواعد والموعود له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التى يجب فيها على الموعود له اظهار رغبته فى الشراء انعقد العقد بمجرد اعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد ولا يؤثر فى صحة انعقاده ونفاذه قيام الخلاف بين الطرفين حول تنفيذ أى منهما لالتزاماته المترتبة عليه وميعاد الوفاء بالثمن لا يعتبر من المسائل الجوهرية بل هو من المسائل التفصيلية التى تقضى فيها المحكمة طبقاً لما تجرى عليه المعاملة وفقاً لأحكام القانون والعرف والعدالة طالما لم تشترط فى العقد (١) .

بيع الجدك :

عقد بيع الصيدلية لغير صيدلى أو لصيدلى يملك أكثر من صيدليتين . أو لصيدلى موظف هو عقد باطل بطلاناً مطلقًا من النظام العام ولا يصححه الشروع فى بيع إحدى الصيدليتين بعد ابرام عقد البيع الباطل (٢) .

ويشترط لتطبيق نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى الخاصة ببيع الجدك هو توافر الضرورة الملجئة فضلاً عن عدم تغيير النشاط الذى كان يزاوله بائع المتجر (٣) .

وبيع المتجر أو المصنع جبراً أو اختياراً ، اعتبار الراسى عليه المزاد خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلى (٤) .

والمشرع لم يضع ضابطًا يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع وترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع ومن سلطانها الا تعتبر المرض ضرورة ملجئة إذا كان لا يعوقه عن اداء

---

(١) الطعن رقم ٩٧٠ لسنة ٤٩ق جلسة ٢٧/٢/١٩٨٠ .

(٢) الطعن رقم ٣٨٥ لسنة ٤٤ق جلسة ٢٤/٤/١٩٨٠ .

(٣) الطعن رقم ٤٨٢ لسنة ٤٨ق جلسة ٢٥/١١/١٩٨٢ .

(٤) الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٤٨ق جلسة ٢١/١٢/١٩٧٩ .

عمله بالمحل (١) .

من شروط بيع الجدك أن يقدم المشترى تأمينًا كافيًا للمؤجر للوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف المؤجر الأصلى فى الانتفاع بالعين المؤجرة ويتعين فى هذا الضمان أن يكون اضافيًا لا يدخل فى حساب البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التى ينتجها المصنع لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حبسها (٢) .

وحكم بأن : تنازل البائع للمشترى فى عقد البيع بالجدك عن عقد ايجار المحل المبيع وتعهده بسداد القيمة الايجارية للمؤجر من تاريخ استلامه المحل مؤداه ضمان البائع لاستمرار العلاقة الايجارية (٣) .

البيع بالعربون :

دلالة دفع العربون . المرجع فى بيانها لما استقرت عليه نية المتعاقدين لاعطاء العربون حكمه القانونى ، لمحكمة الموضوع استظهار نيتها من ظروف الدعوى لا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة (٤) .

فدفع العربون وقت ابرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه فإذا عدل من دفع العربون فقده وإذا عدل من قبضه رد ضعفه ولو لم يترتب على العدول أى ضرر (٥) .

وأنه وإن كان لدفع العربون دلالة العدول عن عقد البيع إلا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع فى بيان هذه الدلالة هو بما تستقر عليه نية المتعاقدين واعطاء المبلغ المدفوع حكمه القانونى وهل هو بعض الثمن الذى انعقد به البيع باتاً أو أنه عربون فى بيع مصحوباً

---

(١) الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٥/١٣ .

(٢) الطعن رقم ١١٧ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٥/٣٠ .

(٣) الطعن رقم ٢٩٨٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٨ .

(٤) الطعن رقم ١١١٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢٤ .

(٥) الطعن رقم ١٦٧٣ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٤ .

بخيار العدول (١) .

تكييف العقد بأنه بيع بات مقرون بشرط جزائى وليس بيعًا بعربون هو من اطلاقات محكمة الموضوع متى ردت قضاءها إلى شواهد وأسانيد تؤدى إليه عقلاً (٢) .

بيع ملك الغير :

طلب المالك الحكم ببطلان بيع الغير لملكه ، التكييف الصحيح للدعوى ، طلب الحكم بعدم سريان العقد فى حق المالك (٣) .

وبيع الوارث الظاهر ، بيع لملك الغير ، عدم سريانه فى حق الوارث الحقيقى (٤) .

بيع الحقوق المتنازع عليها :

بيع الحقوق المتنازع عليها : شرطه أن يكون قد رفعت به دعوى أو قام بشأنه نزاع جدى وألا يكون ضمن مجموعة أموال بيعت جزافًا بثمن واحد (٥) .

البيع مع الاحتفاظ بحق الانتفاع :

مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدنى أن القرينة التى تضمنتها لا تقوم إلا باجتماع شرطين أولهما : احتفاظ المتصرف لنفسه بحيازة العين المتصرف فيها . ثانيهما : احتفاظه بحقه فى الانتفاع بها على أن يكون احتفاظه بالأمرين مدى حياته لحساب نفسه ومستنداً إلى حق لا يستطيع المتصرف إليه حرمانه منه (٦) .

---

(١) الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٦ .

(٢) الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٥ .

(٣) الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٩ .

(٤) الطعن رقم ٤٠١ السابق .

(٥) الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/٤ .

(٦) الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٢/٥ .

البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية :

البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية بيع بات تام وإن تراضى تنفيذ الالتزام بنقل الملكية إلى حين سداد كامل الثمن فهو ليس بيعاً موقوفاً على شرط سداد الثمن وإنما المعلق على هذا الشرط هو انتقال الملكية فقط ومن ثم ينتج العقد كافة آثار البيع فإذا تم سداد كامل الثمن تحقق الشرط الموقوف عليه تنفيذ الالتزام بنقل الملكية ومن ثم انتقلت إلى المشترى بأثر رجعى من وقت البيع (١) .

بيع الملك الشائع :

بيع جزء شائع فى عقار لعدة مشترين على الشيوع . امتناع الأخذ بالشفعة بالنسبة لنصيب أحد المشترين . لا يمنع أخذ أنصبة المشترين الآخرين بالشفعة . لا يعد ذلك تجزئة للصفقة (٢) .

ولكل مالك على الشيوع حق الملكية فى كل ذرة من العقار المشاع فإذا انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فإنه لا يعد غاصباً له ، فلا يحق لأحد الشركاء الآخرين أن ينتزع منه هذا القدر بل كل ما له أن يطلب قسمة هذا العقار أو يرجع على واضع اليد بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية (٣) .

ووضع المالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع، عدم أحقية باقى الشركاء فى انتزاع هذا القدر منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة ويقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الانتفاع . شرطه . أن لا تكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة أو محلاً لعقد ينظمها أو ينظم انتقالها بين الشركاء . علة ذلك (٤) .

وإذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه بأن حيازته وانتفاعه بالعين

---

(١) الطعن رقم ٤٦٠٩ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٩/٧/٥ .

(٢) الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٣/١ .

(٣) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ .

(٤) الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ .

محل النزاع يستند إلى ملكيته لحصة قدرها قيراط فى كامل أرض وبناء العقار الكائنة به خلفاً لمورثته خديجة حسن عزت والتى آلت إليها الملكية ميراثاً عن والدها الذى آلت إليه هذه الحصة بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٥٥/٤/٢١ الصادر له من مالك العقار والذى من شأنه أن ينقل له حيازة العين محل النزاع والانتفاع بها والحلول محل مورثته ومن ثم لا يحق للشركاء فى العقار الكائن به العين المشار إليها انتزاعها من تحت يده ولا يبقى لهم سوى المطالبة بمقابل انتفاعه بالعين لما قد يزيد عن حصته فى الملكية (١) .

وليس فى القانون ما يحرم على الوارث أن يتملك بالتقادم نصيب من ورثوا معه ، فهو فى ذلك كأى شخص أجنبى عن التركة يتملك متى استوفى وضع يده الشرائط الواردة فى القانون وهى الظهور والهدوء والاستمرار بنية التملك ، والبحث فى تحقق هذه الشروط متروك لقاضى الدعوى لتعلقه بالموضوع متى أقام قضاءه فى ذلك على ما يكفى لتبريره (٢) .

البيع مع حق التقرير بالشراء :

البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير وإن لم يرد به نص فى القانون المدنى إلا أنه يجوز التعامل به بشرط أن يحتفظ فى العقد بحقه فى التقرير بالشراء إلا أنه يجوز التعامل به بشرط أن يحتفظ فى العقد بحقه فى التقرير بالشراء عن الغير ويتفق مع البائع على مدة يعلن خلالها اسم من اشترى له الصفقة ويعتبر البيع قد صدر من البائع إلى هذا المشترى المستتر مباشرة (٣) .

البيع الساتر لهبة :

حكم بأن الهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد

---

(١) الطعن رقم ٢٦٨ السابق .

(٢) الطعن رقم ٣١١٤ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٠ .

(٣) الطعن رقم ١١٠ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/١٥ .

جامعًا فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده ومن ذلك أن يكون مذكوراً به الثمن بطريقة غير نافية لوجوده ولو ثبت بأدلة أخرى أن حقيقة نية المتصرف هى التبرع (١) .

وبأن تصرف الأب بالبيع المنجز لابنه القاصر . صحيح ولو كان هبة مستترة فى صورة عقد بيع ثبوت صورية الثمن ، لا يترتب عليه سوى اعفاء الأب من تقديم حساب عن العقار محل التصرف وعدم استئذان المحكمة عند تصرفه فيه للغير (٢) .

وبأن القضاء باعتبار التصرف منجزاً ، لا يتعارض مع تنجيزه عدم امكان المتصرف إليه دفع الثمن علة ذلك ، التصرف الناجز صحيح باعتباره بيعاً أو هبة مستترة (٣).

بيع أملاك الدولة :

التعاقد بشأن بيع الأملاك الخاصة بالدولة لا يتم ولا ينعقد إلا بالتصديق عليه ممن يملكه قانونًا وعلى المحكمة فى دعوى صحة التعاقد أن تبحث توافر أركان هذا البيع (٤) .

وثبوت أن أرض النزاع من أملاك الدولة الخاصة وأن المطعون ضده الأول طلب شرائها من ادارة الأموال المستردة وأن المطعون ضدهما طلبا شراءها من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وعدم زعم أيهما أن حيازتهما لها انتزعت منهما بالقوة أو بالغصب أو نتيجة غش أو خداع أو تدليس . أثره . عدم قبول دعواهما بطلب استرداد الحيازة ومنع التعرض . القضاء برد حيازتهما للأرض وبمنع تعرض الطاعنة لهما . مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ .

(٢) الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٩ .

(٣) الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٩ .

(٤) الطعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٦ .

(٥) الطعن رقم ٢٣٦٩ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١١/٣٠ .

وحكم بأن : زيادة ثمن شراء جهات الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والقطاع العام والهيئات العامة والوحدات التابعة لها للعقارات المبنية من الحراسة العامة أو إدارة الأموال التى آلت إلى الدولة إلى ما يوازى ١٦٠ مثل الضريبة الأصلية المفروضة على العقار المبيع فى تاريخ البيع ق٦٩ لسنة ١٩٧٤ . احتساب الزيادة وفقاً لمقدار الضريبة الأصلية المفروضة عليه فى تاريخ البيع عملاً بأحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، لا يغير من ذلك صدور القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات (١) .

ويلتزم واضع اليد على الأراضى الزراعية محل استيلاء بأداء ريعها للهيئة العامة للاصلاح الزراعى اعتباراً من السنة الزراعية ١٩٦١ – ١٩٦٢ حتى تاريخ استلامها لها . القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ١٢٧ لسنة ١٩٦١ . مناطه . أن يكون قائماً باستغلالها بنفسه أو بالمشاركة أو حائزاً لها حيازة مادية (٢) .

وحكم بأن : جهات الحكومة ووحدات الادارة المحلية والقطاع العام والهيئات العامة المشترية للعقارات المبنية من الحراسة العامة أو ادارة الأموال لها الخيار بين الابقاء على عقود البيع وبين اعتبارها ملغاة ، وجوب اخطارها رئيس جهاز تصفية الحراسات برغبتها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ – تخلف ذلك – أثره – اعتبار العقد ملغياً بقوة القانون ، اختيارها الابقاء على عقود البيع – شرطه المادة الأولى من مواد اصدار القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والمادتان الأولى والحادية عشرة من ذات القانون (٣) .

كما حكم بأن : الغاء عقود البيع المبرمة بين الحراسة العامة أو ادارة الأموال التى آلت إلى الدولة وبين الجهات المشترية المذكورة بالمادة العاشرة من القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخيار الممنوح لتلك الجهات

---

(١) الطعن رقم ٤٥٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٥ .

(٢) الطعن رقم ٦٥٠١ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٦ .

(٣) الطعن رقم ١٣٦١ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢١ .

فى غير الحالات المبينة بهذه المادة بين الابقاء على عقود البيع وبين اعتبارها ملغاة – شرطه الا تكون هذه الجهات قد تصرفت فيها للغير ولو بعقود ابتدائية قبل العمل بالقانون المذكور (١) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ونتائج الأفضلية فى التسجيل :

الملكية فى المواد العقارية . لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل . دائن البائع للعقار – الذى لم يسجل عقده – له حق التنفيذ على العقار . علة ذلك . أن ملكيته ما زالت على ذمة البائع (٢) .

والبيع غير المسجل وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشترى إلا انه يولد فى ذمة البائع التزاماً بتسليم المبيع فيصبح فى حيازة المشترى ويكون له أن ينتفع به بجميع أوجه الانتفاع ومنها البناء على سبيل القرار كما تنتقل إليه جميع الحقوق المتعلقة بالبيع والدعاوى المرتبطة (٣) .

وبيع المالك المبنى أو جزء منه لمشترٍ ثانٍ بعقد لاحق – ولو كان مسجلاً بعد سبق بيعه لمشترٍ آخر ، باطل بطلاناً مطلقاً (٤) .

وللمشترى بعقد لم يسجل أن يطعن على عقد المشترى الذى سبقه إلى تسجيل عقده بالصورية توصلاً إلى ابطاله (٥).

ومشترى العقار بعقد غير مسجل . بيعه لآخر دون الاقتصار على حوالة حقوقه الشخصية إليه – جواز تقايل المشترى الأول مع البائع بعد البيع الثانى (٦) .

---

(١) الطعن رقم ٥٤٥٧ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٣ .

(٢) الطعن رقم ٩٨٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ١٨٣٩ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/٥/٣ .

(٤) الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٢/١/١٠ .

(٥) الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩ .

(٦) الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ .

وتنتقل الملكية بالتسجيل ولو نسب إلى المشترى الذى بادر بالتسجيل التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله (١) .

والمنشآت التى يقيمها مشترى الأرض بعقد غير مسجل . عدم انتقال ملكيتها إليه إلا بالتسجيل بقاء ملكية المنشآت للبائع بحكم الالتصاق . انتقال ملكيتها للمشترى الثانى متى سبق إلى شهر عقده . عدم جواز التنفيذ على البناء الذى أقامه المشترى الأول (٢) .

بيع المتصرف ذات العقار لأشخاص مختلفين على أساس أسبقية تسجيل عقودهم . لا محل لإعمال حكم المادة ٢/٢٤٤ مدنى بتفضيل المتمسك بالعقد الظاهر على من يتمسك بالعقد المستتر . اقتصاره على حالة اختلاف شخص المتصرف (٣).

ولا مجال لاعمال الأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد إذا كان العقد الخاص بتلك الصحيفة صورياً صورية مطلقة (٤).

وحكم بأن : عقد البيع – ولو لم يكن مشهراً – ينقل إلى المشترى منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به ، ومن ثم يكون للمشترى أن يحل محل البائع فى هذه الحقوق قبل باقى الشركاء المشتاعين فى العقار ومنها تمكينه من الانتفاع بما كان البائع له يضع اليد عليه ويحوزه وينتفع به بما يوازى حصته فى هذا العقار (٥).

والأفضلية فى التسجيل لا تثبت لرافع دعوى صحة التعاقد إلا إذا كان مستحقاً لما يدعيه وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان المبيع المحدد فى

---

(١) الطعن ٥٣٠ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢١ .

(٢) الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ١٥٨٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٩ .

(٤) الطعن رقم ٢٩٠٦ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠١/٢/١١ .

(٥) الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ .

صحيفة الدعوى هو ذاته المبيع الذى كان محلاً للبيع لأن أساس الشهر هو اتحاد العقار فى كل من التصرف واشهار التصرف « مثال بشأن طلبات معدلة » (١) .

والمفاضلة عند تزاحم المشترين بشأن عقار واحد . مناطها الأسبقية فى الشهر (٢) .

وقانون الاصلاح الزراعى رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ – اعتداده استثناء بالعقود الثابتة التاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ . بيع الخاضع لأحكامه لأرضه الزائدة عن خمسين فداناً بعد صدوره دعوى المشترى بصحة ونفاذ هذا البيع . متعينة الرفض . علة ذلك (٣) .

وتقايل مشترى العقار بعقد غير مسجل مع البائع له . سريانه قبل المشترى الثانى بعقد غير مسجل من المشترى الأول . عدم سريانه قبل من اكتسب حقاً عينياً على العقار قبل التقايل (٤) .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، عدم انصراف أثره إلا إلى التصرف الذى طلب الحكم بصحته فيها (٥) .

والمقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية البيع تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية والبائع لا يعفى من هذا الالتزام إلا إذا أصبح تنفيذه مستحيلاً والمقصود بالاستحالة التى ينقضى بها التزام البائع بنقل الملكية وينفسخ بها عقد البيع هى الاستحالة المطلقة لطروء قوه قاهرة أو حادث جبرى طارئ لا قبل للملتزم

---

(١) الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٢/٥ .

(٢) الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٧ .

(٣) الطعن رقم ٨٩٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٢/١١ .

(٤) الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ .

(٥) الطعن رقم ٢١٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٣ .

بدفعه أو توقعه (١) .

وقيام البائع بدفع دعوى صحة التعاقد بتقريره استحالة تنفيذ التزامه بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشترى رافع الدعوى نظراً لانتقال الملكية فعلاً إلى مشترٍ آخر لا يعتبر هذا الدفاع تعرضاً منه لرافع الدعوى وإنما هو تقرير لحقيقة واقعية لا مناص من احداث أثرها القانونى (٢) .

ودعوى صحة ونفاذ عقد البيع تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه بحيث تندمج فيها الدعوى الفرعية التى تقام من الخصم باعتبار هذا العقد مفسوخاً ولازم ذلك اعتبار الدعوى الفرعية مطروحة من تلقاء نفسها على المحكمة الاستئنافية دون حاجة إلى استئناف مستقل (٣) .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع حتى تنتج أثرها فى تفضيلها على من سجل عقده بعد تسجيلها يتعين أن يكون المشترى فى الدعوى المذكورة قد اختصم البائع للبائع له إذا كان البائع له لم يسجل عقده (٤) .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بالحكم الصادر فيها ، أثره ، حق المدعى يكون حجة على من تقررت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ التسجيل – الصلح المصدق عليه من المحكمة جواز تسجيله كالحكم . القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى لم يستلزم تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد قبل صدور الحكم فى الدعوى (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢ .

(٢) الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/١/٣١ .

(٣) الطعن رقم ١٤٢ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/١١/٨ .

(٤) الطعن رقم ٣١٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٠/١١/١٨ .

(٥) الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٧ .

وتسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا تنتج أثرها إلا بالتسجيل الكامل ولا يغنى عنه مجرد التأشيرات بشأن قيدها (١) .

والتأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش الصحيفة المسجلة قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المبيع . أثره انتقال الملكية للمشترى . عدم اتخاذ الدائن العادى اجراءات التنفيذ العقارى ضد البائع (٢) .

وعدم تسجيل المشترى من المورث عقد شرائه يظل العقار المبيع على ملك المورث وينتقل إلى ورثته وتصرف الوارث بالبيع فى ذات العقار هو تصرف صحيح ناقل للملكية (٣) .

والدعوى المرفوعة بصحة ونفاذ عقد البيع لا أثر لها على سريان مدة التقادم بالنسبة للثمار لثبوت حق المشترى فيها طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل (٤) .

والمشترى من المورث بعقد لم يسجل لا تنتقل له ملكية المبيع حتى ولو سجل صحيفة دعوى صحة التعاقد وينتقل المبيع إلى الورثة (٥) .

ومنازعة المالك فى اجراءات التنفيذ العقارى لخروج العقار المنفذ عليه من ملكية المدين جواز ابدائها بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع (٦) .

وحكم بأن : اقامة المشترين مبانٍ على الأرض المبيعة بالمخالفة للاشتراطات المتفق عليها أمر لاحق للعقد لا يؤثر على صحته أو نفاذه

---

(١) الطعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٧/٦/١٥ .

(٢) الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١١ .

(٣) الطعن رقم ١٢٠٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٩ .

(٤) الطعن رقم ٨٩٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٣/٢٤ .

(٥) الطعن رقم ٨٥ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨ .

(٦) الطعن رقم ٧٩ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١١ .

القضاء بعدم قبول دعواهم بصحة العقد لاخلالهم بالتزامهم العقدى – خطأ فى تطبيق القانون (١) .

وأن تمسك الطاعنين بعدم سداد باقى الثمن واعتراضهم على ما جاء بتقرير الخبير من سداد كامل الثمن لخلوه من دليل على السداد وطلبهم اعادة المأمورية للخبير لتحقيق دفاعهم – دفاع جوهرى – التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضائه بصحة التعاقد استناداً إلى ما خلص إليه تقرير الخبير – قصور وخطأ فى القانون (٢) .

كما حكم بأن : اتفاق طرفى العقد على بيع العقار كله دون تجزئة أو فصل بين الرقبة والمنفعة والتزام المشترى بعدم تسلمه المبيع والقيام باجراءات نقل الملكية إليه إلا بعد وفاة البائع مؤداه امتناعه عن استلام المبيع أو اتخاذ الاجراءات اللازمة لنقل الملكية إليه أو مطالبة البائع باتخاذها إلا بعد انقضاء هذا الأجل – مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بصحة العقد تأسيساً على أنه يتضمن تصرفاً منجزاً فى حق الرقبة مع استبقاء المنفعة – خطأ فى تطبيق القانون (٣) .

كما حكم بأن : استناد بائع العقار إلى وضع اليد المدة الطويلة الكائنة لاكتسابه الملكية مؤداه انتقالها إلى المشترى منه يعدو ممكناً إذا ما سجل الأخير الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له – قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن المشترى لم يختصم فيها البائع للبائع له – خطأ وقصور (٤) .

والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى على أن للمشترى ثمر البيع ونماؤه من وقت تمام البيع ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضاً هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك

---

(١) الطعن رقم ٢٥١٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٥ .

(٢) الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٦ .

(٣) الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٨/٢/١٥ .

(٤) الطعن رقم ١٥٨١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٨/٢/٨ .

يدل - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن من آثار عقد البيع نقل منفعة البيع إلى المشترى من تاريخ ابرام البيع ، فيمتلك المشترى الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئاً معيباً بالذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشترى ولو لم يسجل العقد (١) .

دعوى فسخ البيع :

دعوى فسخ عقد بيع العقار المسجل ، عدم تسجيلها أو التأشير بها على هامش العقد أثره . لا حجية للحكم الصادر فيها بالفسخ قبل الغير حسن النية الذى اكتسب حقاً عينيًا على العقار . الغير سيئ النية. زوال حقه بالفسخ ولو كان قد سجل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ (٢).

والفسخ يقع فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه ويكون التنفيذ مستحيلاً على البائع بخروج المبيع من ملكه وانتقال ملكية الأرض موضوع العقد إلى آخرين بالتسجيل يجعل التزام البائع بنقل الملكية للمشترى مستحيلاً بما يستوجب الفسخ (٣) .

ويجوز لمن ترفض دعواه بطلب فسخ عقد البيع أمام محكمة أول درجة أن يستأنف الحكم ويطلب بطلان ذات العقد لمخالفته لقانون التقسيم لأول مرة أمام محكمة الاستئناف دون أن يعد ذلك طلبًا جديداً لتعلقه بالنظام العام كما يجوز لبائع الأرض غير المقسمة التمسك به (٤). وإذا كان الفسخ بسبب التأخير فى سداد قسط من الثمن فى الموعد المحدد له فيتعين على المحكمة التحقق من قيام هذا الشرط والتثبت من اتفاق العاقدين على قيمة كل قسط وما حل أجل سداده (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٤٤٤١ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٨ .

(٢) الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٩/١/٩ .

(٣) الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٦ .

(٤) الطعن رقم ١٠٩٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/١/٦ .

(٥) الطعن رقم ٤٧٩١ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٣ .

ويترتب على القضاء بفسخ عقد البيع انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه فيرد المشترى المبيع وثماره ويرد البائع ما قبضه من ثمن وفوائده ولا يجوز للبائع أن يجمع بين الثمن المدفوع له والمطالبة بثمار المبيع (١) .

حكم بأن : تمسك مورث الطاعنين فى صحيفة الاستئناف بنزول المطعون ضده عن اعمال الشرط الفاسخ الصريح واختياره تنفيذ العقد بانذاره بسداد باقى الثمن بعد فوات مواعيد استحقاق أقساطه يعتبر دفاعًا جوهرياً وأن الحكم بالفسخ دون التعرض لهذا الدفاع يعيبه بالقصور (٢) .

وقضاء النقض قد استقر على أن للمشترى أن يتوقى الفسخ بالوفاء بباقى الثمن قبل صدور الحكم النهائى بفسخ عقده ما لم يكن هذا الوفاء اللاحق مما يضار به البائع (٣) .

فإذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قدم حافظة مستندات إلى محكمة الاستئناف بجلسة .... أودع فيها انذاراً رسميًا بتاريخ ...... عرض بمقتضاه على المطعون ضدها البائعة استلام الباقى من ثمن المحلين محل التعاقد ومقداره .... وازاء امتناعها عن استلامه فقد أودع المبلغ المعروض فى ذات التاريخ خزينة محكمة ...... على ذمتها ، وقد تم العرض والايداع قبل صدور الحكم بتأييد الفسخ ، وكان الحكم المطعون فيه قد اغفل هذا المستند ولم يعرض له ايراداً أو رداً بما يقتضيه من الفحص والتمحيص للوقوف على مدى تأثيره على الحكم فى الدعوى مما قد يتغير به وجه الرأى فيها فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب مما يوجب نقضه (٤) .

---

(١) الطعن رقم ١٣٠٤ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/١٢/٣١ .

(٢) الطعن رقم ٢٠٧٤ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٧ .

(٣) الطعن رقم ٣٥٤٩ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠١/٢/٤ .

(٤) الطعن السابق .

والاخلال بالالتزام الموجب للفسخ شرطه أن يكون تاليًا لوجود العقد - مؤداه - بيع الطاعن نصف مساحة الأرض المبيعة للمطعون ضده فى تاريخ سابق على عقد آخر لا يعد اخلالاً بالالتزام - قضاء الحكم بالفسخ - خطأ (١) .

وحكم بأن تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بعد امكان اعادة الحال إلى ما كان عليه وتسليمه أرض المطعون ضدهم خالية كأثر من آثار فسخ العقد تأسيساً على أن البناء محل التداعى اقيم على هذه الأرض وأخرى ضمت إليها وأنه لا يتصور تسليم أى جزء من الأرض خالية إلا إذا هدم العقار بأكمله . دفاع جوهرى . التفات الحكم المطعون فيه عنه دون بحثه والرد عليه قصور (٢) .

والشرط الصريح الفاسخ . خلو عقد البيع منه وثبوت وفاء الطاعنين بباقى الثمن أمام محكمة الاستئناف بعرضه على وكيل المطعون ضده بالجلسة وقبوله العرض واستلامه المبلغ . أثره . امتناع اجابة طلب الفسخ . اقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالفسخ على أساس الشرط الفاسخ الضمنى وعلى أن الفسخ وقع وفقاً للعقد من تاريخ التخلف عن السداد وأن الحكم ليس منشئًا للفسخ بل مقرراً له . خطأ (٣) .

والاعفاء من الاعذار فى الفسخ الاتفاقى . وجوب الاتفاق عليه صراحة . م١٥٨ مدنى . مؤداه تضمن العقد شرطاً باعتباره مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حكم قضائى . لا يعفى الدائن من الاعذار قبل رفع دعوى الفسخ . عدم وجود تعارض بين أعذار الدائن للمدين وتكليفه بالتنفيذ وبين المطالبة بالفسخ . اعتبار الاعذار شرط لرفع الدعوى لوضع المدين فى وضع المتأخر فى تنفيذ التزامه . لا يفيد من ذلك اعتبار مجرد رفع الدعوى بالفسخ اعذاراً . وجوب اشتمال صحيفتها على

---

(١) الطعن رقم ١١٢١ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٦ .
(٢) الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١ .
(٣) الطعن رقم ٧٩٥ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٩ .

تكليف المدين بالوفاء بالتزامه (١) .

والتأخير فى رفع دعوى الفسخ . عدم اعتباره فى حد ذاته دليلاً على التنازل عن طلب الفسخ طالما خلت الأوراق من دليل قاطع على قيام ذلك التنازل (٢) .

وحكم بأن من المقرر أن إستناد الخصم فى دفاع قد يترتب على تحقيقه تغيير وجه الرأى فى الدعوى إلى أوراق أو مستندات أو وقائع لها دلالة معينة فى شأن ثبوت هذا الدفاع أو نفيه يوجب على محكمة الموضوع أن تعرض لتلك الأوراق والمستندات أو الوقائع وتقول رأيها فى شأن دلالتها إيجابًا أو سلباً وإلا كان حكمها قاصر البيان ، لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بصدور حكم نهائى لصالحه فى الدعوى رقم ٦٣٨٩ لسنة ١٩٨٥ مدنى محكمة إسكندرية الإبتدائية ببطلان العقد المسجل رقم ١١٢٢ لسنة ١٩٨٥ توثيق إسكندرية الذى كانت ملكية أرض النزاع قد إنتقلت بموجبه لأخرى بتصرف صادر من المالك الأصلى لها وبما مفاده أن التزام الطاعن كبائع بنقل ملكيتها للمطعون ضدها بات ممكناً فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بفسخ عقد البيع موضوع التداعى إستناداً إلى إخلال الطاعن بالتزامه بنقل ملكية هذه الأرض وصيرورته غير ممكن لإنتقال ملكيتها إلى أخرين ضمن مساحة اكبر بالعقد المسجل المشار إليه سلفا دون أن يعرض لهذا الدفاع المؤيد بالمستندات ومع ما له من أهمية قد يتغير بها وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور بما يوجب نقضه (٣) .

البيع بالمزاد :

البيوع التى تتم طبقًا للقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ يتعين أن تتم عن

---

(١) الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٣٨٥٩ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ٥١٩٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/٢ .

طريق الممارسة أو المزاد العلنى وبواسطة لجان خاصة ضمانًا لسلامة الاجراءات وفيما عدا ذلك فلا قيود على حق الدولة فى وضع شروط أكثر ملاءمة لاقتضاء حقها فى هذه البيوع إذا وافق على ذلك المشترى حتى ولو خالفت الوارد باللائحة التنفيذية لأن أحكامها غير متعلقة بالنظام العام (١) .

وانتقال ملكية المنشأة بالبيع الجبرى لا ينشئ ملكية جديدة مبتدأة للراسى عليه المزاد وإنما من شأنه أن ينقل إليه ملكية الشئ المبيع من المدين أو الحائز وبذلك يعتبر الراسى عليه المزاد فى البيع الجبرى خلفاً خاصاً انتقلت إليه ملكية المبيع شأنه فى ذلك شأن المشترى فى البيع الاختيارى (٢) .

ويجب افتتاح المزايدة بعطاء لا يقل عن الثمن الأساسى والمصروفات ورسم الدلالة لا يدخل ضمن المصروفات لأن هذا الرسم يغاير المصروفات التى قصدها المشرع بحكم المادة ٥٦ من قانون الحجز الادارى وهى التى ينفقها الدائن الحاجز فى اجراءات التنفيذ (٣) .

وحكم مرسى المزاد هو قرار يصدره القاضى بما له من سلطة ولائية فهو لا يعتبر حكمًا بمعنى الكلمة إلا أنه يفترض فيه حسمه لكافة المنازعات الشكلية بين أطراف الحجز فهو يحوز حجية كاملة على كل من صدر فى مواجهته من أطراف الحجز شأنه شأن الأحكام العادية (٤) .

والحكم الصادر بايقاع بيع العقار محل التنفيذ لم يفصل فى خصومة ومن ثم فلا يحوز حجية (وهو حكم مرسى المزاد) (٥) .

---

(١) الطعن رقم ١٦٩٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/١١/٩ .

(٢) الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢١ .

(٣) الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩ .

(٤) الطعن رقم ٤١٨ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٨٠/١/١٥ .

(٥) الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٦ .

وبيع المنقول المحجوز عليه اداريا ، للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الاختيارى وعليه واجباته (١) .

وبيع أملاك الحكومة الخاصة بالمزاد ، ركن القبول فيه تصديق وزارة المالية أو المحافظ قرار جمهورى ٧٦/٥٤٩ بشأن الترخيص للمحافظين فى بيع أملاك الدولة الخاصة . رسو المزاد وايداع مبلغ التامين مجرد ايجاب من الراسى عليه المزاد (٢) .

وحكم بأن : دعوى المطعون ضدها بفسخ عقد البيع بالمزاد لعدم سداد الطاعن باقى الثمن وتمسك الأخير فيها برسو ممارسة استبدال أرض النزاع عليه بالثمن المقدر كأساس لها وسداده نسبة منه وبعدم جواز اعادة طرحها للبيع بالمزاد – دفاع جوهرى – عدم مواجهة – قصور يبطل الحكم (٣) .

إبطال عقد البيع :

للمشترى وخلفه العام من بعده طلب ابطال عقد البيع إذا تبين أن البائع لا يملك المبيع ويسقط الحق فى رفع دعوى الابطال بانقضاء ثلاث سنوات من وقت العلم بعدم ملكية البائع للمبيع (٤) .

وحكم بأن قضاء الحكم المطعون فيه ابطال عقد البيع الابتدائى بالنسبة لمساحة من اجمالى الأطيان المباعة . بطلان هذا الشق . أثره . لا يترتب عليه بطلان العقد كله مادام الطاعن لم يقدم الدليل على أن هذا الشق لا ينفصل عن جملة التعاقد . لازمه . بقاء العقد صحيحاً فى باقى بنوده ، منها الشرط الجزائى . اعمال الحكم المطعون فيه هذا الشرط صحيح (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢١ .

(٢) الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٣/٢٢ .

(٣) الطعن رقم ٢٤٤٤ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٧ .

(٤) الطعن رقم ٢٣٨٣ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٩/٦/٨ .

(٥) الطعن رقم ٦٦٧٠ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٦ .

ودعوى بطلان العقد . عدم اقامة مدعى البطلان الدليل على أن الشق الباطل أو القابل للابطال عن جملة التعاقد . أثره . بطلان هذا الشق وحده (١) .

وطلب الطاعن احالة الدعوى للتحقيق لاثبات عقدى البيع محل النزاع والمقضى برد وبطلان سندى اثباتهما للتزوير . جوازه قانوناً . علة ذلك . رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب على سند من أنه غير مؤثر فى الدعوى . قصور (٢) .

---

(١) الطعن رقم ٦٦٧٠ السابق .

(٢) الطعن رقم ٩٥١٤ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٦ .

الفصل الثانى
صيغ ونماذج عقد المقايضة
صيغة رقم (٥٦)
عقد مقايضة عقار بعقار

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... تحقيق شخصية رقم .... ومقيم ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... تحقيق شخصية رقم .... ومقيم ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - يمتلك الطرف الأول أرض وبناء العقار الكائن بجهة ...... وهو عبارة عن منزل مساحته .... والمحدد بالحدود الآتية (تذكر حدود العقار الأربعة وبياناته) .

ويمتلك الطرف الثانى أرض وبناء المنزل الكائن بجهة ...... والمكون من ...... طابق ...... ومساحته ...... ومحدد بالحدود الآتية (تذكر الحدود) (١) .

وحيث أن كل طرف يرغب فى المبادلة وتفاديًا لاجراءات البيع والشراء المتكرر وتوفيراً للوقت والجهد والنفقات فقد اتفق الطرفان على أن ينقل كل منهما للآخر على سبيل التبادل ملكية للعقار المملوك له والموضح الحدود والمعالم بالتمهيد وذلك وفقاً للشروط التالية :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملاً ومتمماً لهذا العقد .

---

(١) يجوز أن يكون كل منزل فى بلد غير الأخرى أو فى حى غير الآخر .

ثانيًا - آلت ملكية الطرف الأول للعقار بموجب اشهار الارث الصادر بتاريخ ...... ضمن تركة المرحوم ...... كما آلت ملكية الطرف الثانى للعقار بموجب حكم صحة ونفاذ بيع صادر من ...... إلى ...... بتاريخ ...... من محكمة ...... فى القضية رقم ...... ومؤشر على هامشه بالتسجيل بالشهر العقارى .

ثالثًا - يقر الطرفان بأن كلاً منهما قد تسلم عقار الآخر من تاريخ هذا العقد وقد أصبح واضعاً يده عليه وفى حيازته ويكون لكل منهما مباشرة سائر حقوق الملكية عليه استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً .

رابعًا - يقر الطرفان أن كلاً منهما عاين عقار الطرف الآخر المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبله بحالته وأن قيمة العقارين متساوية تقريبًا ولا يحق لأحد الطرفين مطالبة الآخر بأية فروق أو أى بدل نقدى ، كما يقر كل طرف أن عقاره خالٍ من أية حقوق عينية للغير أصلية كانت أم تبعية كما أن كل عقار خالٍ من الحجوزات والرهونات وغير صادر له قرار بالهدم أو التنكيس من جهة التنظيم وأنه غير مثقل بأية ضرائب عقارية أو تكاليف لأية جهة .

خامساً - يضمن كلا الطرفين عدم التعرض طبقًا للقانون ويتحمل كل منهما مصروفات عقده عند التسجيل أو رفع دعوى الصحة والنفاذ للحكم باقرار هذه المقايضة .

سادساً - تسلم كل طرف من الآخر مستندات الملكية الخاصة بعقاره ويتعهدان بالمثول أمام الشهر العقارى أو القضاء فى أى وقت لانهاء اجراءات العقد النهائى .

سابعاً - تختص محكمة ...... بتنفيذ وتفسير هذا العقد .

ثامنًا - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٥٧)
عقد مقايضة عقار بعقار ومنقول

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية رقم ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية رقم ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - يمتلك الطرف الأول كامل أرض وبناء المنزل رقم .... بحارة ...... المتفرعة من شارع ...... قسم ...... وهو عبارة عن دورين مبنى بالدبش والعروق الخشبية منذ عام ١٩٢٠ ومساحة الأرض المبنى عليها ...... متراً مربعاً ومحدد بالحدود الآتية (تذكر الحدود الأربعة)

ويمتلك الطرف الثانى شقة بالعقار رقم ...... بشارع ...... بالدور ...... مكونة من ست وحدات ومساحتها ...... متراً مربعًا وحدود العقار الكائن به الشقة هى (تذكر الحدود) كما يمتلك الطرف الثانى سيارة ماركة ...... موديل ...... لون ...... رخصة تسيير رقم ...... صادرة من أدلة مرور ...... ورقم الموتور .... والشاسيه ...... وحيث أن الطرف الثانى يرغب فى عقار الطرف الأول بقصد هدمه واستغلال أرضه وبيع الانقاض كما أن الطرف الأول يرغب فى حيازة سيارة وتملك شقة وقد عاين كل طرف الشيئ موضوع المبادلة وتبين لهما أن قيمة المبادلة متوازنة فاتفقا على المقايضة بالشروط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا العقد .

ثانيًا - آلت ملكية الطرف الأول للعقار بالميراث عن ...... بموجب ...... كما آلت ملكية الشقة للطرف الثانى بموجب عقد

تخصيص من شركة ...... للتعمير والاسكان مؤرخ ...... ثم تحرر عقد البيع النهائى بعد سداد كامل ثمنها وسجل العقد بمأمورية الشهر العقارى بجهة ...... تحت رقم ...... كما آلت ملكية السيارة بالشراء بموجب عقد مؤرخ مشهر ...... بإدارة مرور ......

ثالثاً – يقر كل طرف أنه عاين العقار والمنقول المملوك للآخر المعاينة التامة النافية للجهالة وأن قيمة الصفقة متساوية ولا يحق لأحد الطرفين الرجوع على الآخر بأية فروق .

رابعاً – يقر الطرف الأول بأن العقار المملوك له والذى هو محل هذه المقايضة خالٍ من أية حقوق للغير من أى نوع ولا يوجد لأحد عليه أية حقوق حجز أو ارتفاق أو رهن أو امتياز كما يقر الطرف الثانى بأن الشقة المملوكة له خالية من أى حقوق للغير وكذلك السيارة وأنه سدد كافة الضرائب والرسوم وغيرها من التكاليف – ويضمن كل طرف عدم التعرض فى مواجهة الآخر طبقاً للقانون

خامساً – يقر الطرف الأول باستلامه الشقة والسيارة المملوكتين للطرف الثانى الذى يقر بدوره بأنه تسلم العقار المملوك للطرف الأول وأن كلاً منهما أصبح واضعاً يده على الشيئ محل المقايضة .

سادساً – تسلم كل طرف مستندات الملكية من الطرف الآخر ويتعهد كلاهما بالتوجه للشهر العقارى أو أمام أى جهة قضائية للاقرار بهذا العقد .

سابعاً – يكون الاختصاص لمحكمة .....

ثامناً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٥٨)
عقد مقايضة محلها حق متنازع فيه

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية رقم ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية رقم ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد - يمتلك الطرف الأول قطعة أرض صحراوية بطريق وضع اليد المكسب للملكية طبقاً للقانون وهذه الأرض مساحتها خمسة أفدنة وثلاثة قراريط بحوض ...... ومحددة بالحدود الآتية (تذكر حدود الأرض طبقًا للخرائط المساحية) والأرض موجودة بعزبة ...... تبع مركز ...... وقد قام الطرف الأول ببناء كارة مواشى على جزء من الأرض وجارى اتخاذ اجراءات التملك لدى الجهات الحكومية المختصة وتحت يد الطرف الأول جميع الأوراق والشهادات التى تبين الاجراءات التى تمت حتى الآن - ويمتلك الطرف الثانى العقار الكائن بجهة ...... وهو عبارة عن منزل من ثلاث طوابق مبنى عام ...... وكائن بشارع ...... ومحدد بالحدود الآتية (تذكر حدود المنزل الأربعة) .

وحيث أن الطرفين يرغبان فى اجراء المقايضة بحيث يحل كل منهما محل الآخر فقد اتفقا على الآتى :

أولاً - التمهيد السابق جزء متمم ومكمل لهذا العقد .

ثانيًا - آلت ملكية الطرف الثانى للمنزل بالميراث عن والده بمقتضى الاشهاد الشرعى رقم ...... المؤرخ ...... أما ملكية الطرف الأول فلا زالت الاجراءات بشأنها جارية قبل الجهات الحكومية المختصة طبقًا لقانون تملك الأراضى الصحراوية بقصد استزراعها وقد سلم

الطرف الأول للطرف الثانى كافة الأوراق الخاصة بالاجراءات التى اتخذت على الأرض حتى الآن كما تسلم منه مستندات ملكية المنزل .

ثالثًا – من المقرر أن المنازعة المشار إليها بالتمهيد والخاصة بالحصول على سند ملكية الأرض الصحراوية لها وزن فى عملية المقايضة حيث يستبين أن قيمة البدلين متساوية تقريبًا ويلتزم الطرف الثانى بالحلول محل الطرف الأول فى كافة الحقوق والالتزامات بشأن هذه الأرض وله وحده اتخاذ باقى الاجراءات دون مسئولية على الطرف الأول .

رابعًا – تسلم الطرف الأول العقار المملوك للطرف الثانى الذى وضع يده على الأرض منذ تاريخ هذا العقد وذلك بعد معاينة الطرفين كل منهما لعقار الآخر .

خامسًا – يتحمل الطرفان مصروفات العقد مناصفة .

سادسًا – يكون الاختصاص لمحكمة ......

سابعًا – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٥٩)
عقد مقايضة حق انتفاع بحق انتفاع

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... بطاقة عائلية رقم ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المقيم .... بطاقة ....

طرف ثانٍ مشترى

تمهيد – يمتلك الطرف الأول السيارة النقل رقم ...... لون ...... شاسيه ...... موتور ...... موديل ...... الصادر لها ترخيص تسيير تحت رقم ...... بتاريخ ...... من أدلة مرور ...... ويمتلك الطرف الثانى الجرار الزراعى موديل ...... (تذكر مواصفاته من واقع رخصة التسيير) وقد عاين كل طرف المركبة المملوكة للطرف الآخر وجرى تثمينها فوجد أن السعر يكاد يكون متوازياً ولما كان الطرف الأول يحتاج إلى الجرار الزراعى لاستغلاله فى أرضه وكان الطرف الثانى يحتاج للسيارة النقل لاستغلالها فى نقل البضائع فقد اتفق الطرفان على المقايضة بين المركبتين بالشروط التالية :

أولاً – مدة الانتفاع ثلاث سنوات تبدأ من ...... وتنتهى فى ...... وهو غير قابل للتجديد ويتعين على الطرفين أن يرد كل منهما للآخر المركبة ملكه فى نهاية العقد .

ثانياً – صرح كل طرف للآخر بنقل كافة حقوق الانتفاع بالمركبة سواء بنفسه أو عن طريق الغير كما أن لكل منهما أن يستغلها بأجر أو بدون أجر متخذاً فى ذلك كافة سلطات المالك طوال فترة سريان هذا العقد .

ثالثاً – آلت ملكية السيارة النقل للطرف الأول بالشراء من شركة ...... بموجب عقد مسجل مؤرخ ...... طبقاً للبيانات المشار إليها

بالتمهيد كما آلت ملكية الطرف الثانى للجرار الزراعى بالشراء من شركة ...... بفاتورة رقم ...... بتاريخ ...... وقد أقر كل طرف باستلام أوراق المركبة وشهادة القوانين الخاصة بالطرف الآخر وأصبحت فى حيازتهما .

رابعًا – يقر كل طرف بتحمل كافة الضرائب والرسوم والمخالفات والتكاليف المقررة على مركبته وذلك عن المدة السابقة على تحرير هذا العقد ويلتزم كل منهما بهذه النفقات ابتداء من الآن .

خامسًا – يقر كل طرف باستلام المركبة الخاصة بالطرف الآخر وأنها أصبحت فى حيازته وسيطرته .

سادسًا – فى حالة وفاة أحد الطرفين أو عجزه عجزًا كليًا عن العمل ينحل العقد ويعتبر مفسوخًا دون حاجة إلى تنبيه أو حكم قضائى ويسترد الطرف الذى على قيد الحياة أو الذى أصابه العجز المركبة المملوكة له أو يستردها ورثة المتوفى .

سابعًا – يضمن كلا الطرفين للآخر عدم التعرض طبقًا للقانون .

ثامنًا – الاختصاص لمحكمة ......

تاسعًا – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　توقيع الطرف الثانى

مبادئ محكمة النقض فى عقد المقايضة

التعريف التشريعى للمقايضة :

المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود (١) (مادة ٤٨٢ مدنى) وإذا كان للأشياء المتقايض فيها قيم مختلفة فى تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود يكون معادلاً (مادة ٤٨٣ مدنى) ومصروفات عقد المقايضة وغيرها من النفقات الأخرى يتحملها المتقايضان مناصفة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك (مادة ٤٨٤) وتسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشئ الذى قايض به ومشترياً للشئ الذى قايض عليه (مادة ٤٨٥) .

أركان المقايضة :

تسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقايضين بائعًا للشئ الذى قايض به ومشتريًا للشئ الذى قايض عليه والمقايضة عقد رضائى يتم بتوافق الايجاب والقبول ولا يشترط فيه شكل خاص (٢) .

إثبات المقايضة :

يثبت عقد المقايضة طبقاً للقواعد العامة فى الإثبات ومن حيث أركان انعقاده من رضا ومحل وسبب مع مراعاة أن المحل فى عقد المقايضة

---

(١) كان التقنين المدنى القديم يسمى المقايضة « المعاوضة » l'echange ولم يشر إليها القانون المختلط ، فقد نصت المادة ٣٥٦ من المجموعة المدنية القديمة على أن المعاوضة عقد به يلتزم كل من المتعاوضين المتعاقدين بأن يعطى للآخر شيئًا بدل ما أخذه منه ، وتحصل المعاوضة بمجرد رضا المتعاقدين بها وبالكيفية المقررة للبيع (مادة ٣٥٧) وتتبع فى المعاوضة القواعد الأخرى المختصة بمشارطة البيع (مادة ٣٦٠) – راجع محمد كامل مرسى بك المجموعة المدنية المصرى – نوفمبر ١٩٤٢ ص٢٦٣ – ٢٦٥ .

(٢) الطعن رقم ٤٧٧٠ لسنة ٦١ق جلسة ٢٠/١٠/١٩٩٧ .

هو الشيئان المتقايضين فيهما ، وحكم بأن تمسك الطاعن بأن عقد المقايضة ثابت من اقرارى تنازل كل منهما بمستند مفصل احدهما صادر منه والآخر صادر من المطعون ضده - دفاع جوهرى - التفات الحكم عنه مستلزماً أن يكون عقد المقايضة ثابت فى محرر واحد - مخالفة للقانون وقصور (١) .

شروط التعويض عن الاخلال بعقد المقايضة :

التأخر فى تسليم الأرض المتبادل عليها تقصير تعاقدى حكمه وارد فى المادة ١١٩ من القانون المدنى وهو ايجاب التضمينات على المدين المقصر، ثم بالمادة ١٢٠ التى تقضى بأن تلك التضمينات لا تكون مستحقة إلا بعد تكليف المتعهد بالوفاء تكليفاً رسمياً وهذه القاعدة العامة هى نفس القاعدة الواردة فى باب البيع فى المادة ٢٧٨ عند تأخر البائع عن تسليم المبيع ، تلك المادة التى يسرى حكمها على المقايضات بمقتضى المادة ٣٦٠ الواردة فى باب المعاوضة (٢) .

فإذا كيفت محكمة الموضوع ما ثبت لها من وقائع الدعوى المطروحة عليها تكييفاً خاطئاً نقلت به الدعوى عن حقيقتها وأعطتها حكماً قانونياً غير ما يجب اعطاؤه لمثلها كأن اعتبرت التقصير فى تنفيذ عقد المقايضة بالتسليم خطأ فعلياً faute délictuelle كالاغتصاب الذى يوجب التضمين على المقصر من يوم تقصيره لا من يوم التنبيه الرسمى ، فإن الحكم الذى تصدره بهذا يكون مخالفاً للقانون ويتعين نقضه (٣) .

وإذا قضى الحكم لأحد المبادلين على الآخر بتعويض لتأخر المحكوم عليه عن تسليم الأرض المتبادل عليها إلى المحكوم له واعتبر التعويض مستحقاً من تاريخ التأخير ، ولم يبين شروط هذا التسليم (مع أن

---

(١) الطعن رقم ٤٧٧٠ لسنة ٦١ق جلسة ٢٠/١٠/١٩٩٧ .

(٢) الطعن رقم ٦٢ لسنة ٤ق جلسة ١١/٤/١٩٣٥ - مجموعة المستشار عبد المنعم حسنى ج٢ مجلة (٢) - قضاء النقض فى المواد المدنية رقم ٣٧٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٦٢ المصدر السابق .

الخلاف كان دائراً حول هذا الشأن) ولا واجه مخالفة المحكوم عليه لهذه الشروط ولا الأسباب التي من أجلها اعتبر التعويض مستحقاً من تاريخ التأخر لا من بعد تكليف المعتد بالوفاء تكليفاً رسمياً ، فعدم بيان هذه الأركان في الحكم بالتعويض يجعله معيباً من ناحية قصوره في الأسباب ، ويتعين نقضه (١) .

لا يجوز للمتقايض العدول متى أقر بأنه عاين الشيئ المعاينة النافية للجهالة :

إذا حكمت المحكمة قبل الفصل في الموضوع بانتقالها إلى محل النزاع فكل ما يثبت لها بالمعاينة يعتبر دليلاً قائماً في الدعوى يتحتم عليها أن تقول كلمتها فيه وخاصة إذا كان النزاع بين الطرفين المتخاصمين متعلقًا بالحالة الطبيعية للعين المتنازع عليها . فإذا كان المستأنف قد بنى دفاعه على أن المستأنف عليه كان قبل الانفاق على البدل الذي عقد بينهما ، قد عاين الأرض المعاينة التامة النافية للجهالة فلا يكون له من بعد حق في الامتناع عن اتمام الصفقة بسبب وجود حق ارتفاق ظاهر على الأرض ، ثم قضت المحكمة بالانتقال لتتحقق بنفسها مما إذا كان الارتفاق ظاهراً أم غير ظاهر ، ونفذ حكمها فعلاً فانتقل أحد أعضائها وأثبت حالة هذا الحق ومع هذا ضربت المحكمة في حكمها صفحاً عن نتيجة المعاينة ، فإن هذا الحكم يكون ناقص التسبيب (٢) .

دعوى فسخ المقايضة :

يجوز للمتبادل أن يوجه على المتبادل معه دعوى انفساخ البدل لاستحقاق العوض الذي تسلمه . ولو كان عقد البدل غير مسجل (٣) .

وإذا استحق الغير جزءاً من أحد العقارين المتبادلين في عقد المقايضة فلا يكون لمن نزع منه هذا الجزء إلا ما نصت عليه المادة ٣٥٧

---

(١) الطعن رقم ٨٣ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٣٣/٣/١٦ – الموضع السابق .

(٢) الطعن رقم ٥٩ لسنة ١٤ق جلسة ١٩٤٥/٢/٨ – المصدر السابق .

(٣) الطعن رقم ٣٩ لسنة ٦ق جلسة ١٩٣٧/١/١٧ – المصدر السابق .

مدني من أحد أمرين : طلب فسخ عقد البدل واسترداد العقار الذى أعطاه ، أو المطالبة بالتضمينات ، وفى الحالة الثانية لا يكون له بدين التضمينات حق امتياز على العقار الذى أعطاه لأنه لا يمكن أن يقال إن التضمينات تمثل ثمن العقار فيكون فى مركز البائع صاحب حق الامتياز ، بل هى مقابل استحقاق الغير للعقار الذى أخذه ، فهو فى مركز مشتر انتزعت ملكية ما اشتراه ، فيكون فى مقام دائن عادى . ولا يمكن أن يغير من طبيعة هذا الدين أن يكون الحكم بصحة عقد البدل قد حفظ له حق الرجوع بثمن ما استحق أو أن يكون الحكم الذى قضى له بالتضمينات عن استحقاق جزء من العقار للغير قد قضى له أيضاً بحبس العقار الذى أعطاه تحت يده ، لأنه مهما يكن من أمر الحكم بالحبس فإنه لا يمكن أن يمس حقوق الدائنين الذى سجلوا حقوقهم قبل وجود هذا الحق له (١) .

سقوط دعوى فسخ المقايضة :

إن الفقرة الأخيرة من المادة ٣٥٩ (مدنى قديم) ، إنما وضعت لتقرير حكم خاص بالمقايضة وهو تحديد المدة التى يجوز فيها للمتعاوض الذى استحق عنده العوض مقاضاة من يكون العوض الآخر تحت يده بسبب قانونى فلا علاقة لها بأحكام انتقال الملكية بالعقود ، تلك الأحكام التى جاء بتعديلها قانون التسجيل الجديد ، ولذلك فإن حكمها باق لم يمسه قانون التسجيل المذكور (٢) .

ولا يمكن تأسيس رفع دعوى التقايض من جانب من اشترى العوض على أنه اشترى من غير مالك ، وأنه مع ذلك وضع يده بهذا السبب الصحيح المدة القصيرة المكسبة للملكية ، فإن المقام فى هذه الحالة ليس مقام تحد من المشترى بعقده المسجل لإثبات ملكيته لما اشتراه ، وإنما هو مقام دفع دعوى الانفساخ التى أدخل فيها بسبب

---

(١) الطعن رقم ٣٦ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٤/٣/١٦ – المصدر السابق .

(٢) الطعن رقم ٣٩ لسنة ٦ق جلسة ١٩٣٧/١/٧ – المصدر السابق .

وجود العوض تحت يده . وهذه الدعوى قد نص القانون على سقوطها بالنسبة له بمضى خمس سنوات من تاريخ المقايضة (١) .

ومدة الخمس السنوات المذكورة فى الشق الأخير من المادة ٣٥٩ من القانون المدنى ليست من مدد التقادم يصبح المتقايض بمرورها ذا حق مكتسب بل هى مدة السقوط forclusion يسقط بانقضائها حق المتقايض الذى استحق عنده القبض فى رفع دعوى استرداد القبض الذى أعطاه (٢) .

وإذن متى كان الطاعنان قد استندا فى دفع الدعوى إلى عدم جواز الرجوع فى البدل بعد مضى خمس سنوات من تاريخ عقد المعاوضة تطبيقاً للمادة ٣٥٩ من القانون المدنى (القديم) الذى يحكم النزاع ولم يرد الحكم على هذا الدفاع مع ما له من أثر فى مصير الدعوى فإنه يكون قاصر البيان قصوراً يستوجب نقضه (٣) .

سريان أحكام ضمان الاستحقاق فى البيع على عقد المقايضة :

المقايضة هى – حسب ما عرفها القانون فى المادة ٣٥٦ مدنى – عقد يلتزم به كل من المتعاقدين بأن يعطى للآخر شيئاً مقابل ما أخذه منه. وينبنى على ذلك أن كل متقايض يعتبر بائعاً ومشترياً فى وقت واحد . ولهذا نصت المادة ٣٦٠ من القانون المدنى على أن القواعد المختصة بعقد البيع تجرى كذلك فى المقايضة إلا ما استثنى بنص صريح فى القانون . فإذا ما استحق أحد البدلين فى عقد المقايضة فإنه يجب الرجوع فى ذلك إلى أحكام ضمان الاستحقاق المقررة فى موضوع البيع . وقد نص القانون فى المادة ٣٥٩ مدنى على أن المقايض الذى يستحق عنده البدل يكون مخيراً بين أن يرفع على من تعاقد معه دعوى بالتضمينات أو

---

(١) الطعن رقم ٣٩ لسنة ٦ق جلسة ١٩٣٧/١/٧ المصدر السابق .

(٢) نفس الطعن .

(٣) الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦ .

دعوى الفسخ من استرداد القيض الذى أعطاه . ولم يخالف الشارع فى هذا الصدد أحكام الضمان التى سنها فى البيع إلا بما أورده فى الشق الأخير من المادة ٣٥٩ المذكورة متعلقًا بغير المتعاقدين فقط . وذلك بنصه على جواز المطالبة برد ذات العين المسلمة من المقايض ولو كانت تحت يد الغير إذا كانت عقاراً ولم يكن قد مضى خمس سنوات من تاريخ المقايضة . أما فيما بين المتعاقدين فإن حق الفسخ واسترداد القيض ، كما فى البيع ، لا يسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة من تاريخ الاستحقاق (١) .

وحكم بأن نشوء ضمان البائع استحقاق المبيع . شرطه . أن يكون الغير المتعرض للمشترى على حق فى تعرضه . أثره . للبائع دفع رجوع المشترى عليه بموجب الضمان باثبات أن المتعرض لم يكن على حق فى دعواه وأن المشترى قد تسرع فى الاقرار أو التصالح معه . م ٤٤١ مدنى (٢) .

وبأن قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حق الطاعن فى طلب الضمان لعدم اخطاره البائعة بالعيب فور علمه به لما يفيد قبوله المبيع بما فيه من عيب . النعى عليه بعدم الرد على ما تمسك به الطاعن من رفعه الدعوى خلال سنة . ورده على غير محل (٣) .

تفسير العقد هل هو بيع أم مقايضة مسألة موضوع :

إذا اعتبرت محكمة الاستئناف العقد المتنازع على تكييفه (وهو عقد إعطاء منزل من طرف وإعطاء أطيان من طرف آخر) ، إنه عقد بيع للمنزل يكون الباقى الواجب دفعه نقداً من ثمن المنزل مبلغاً كبيراً يزيد على ثمن الأطيان ، وأن العقد الذى يكون بهذه الكيفية التى يزيد

---

(١) الطعن رقم ٣٩ لسنة ٦ق – السابق – نفس المصدر .

(٢) الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٨ (المستشار محمد وهبة محمود – احكام نقض ٢٠٠١ فى القضاء المدنى ص٢٠).

(٣) الطعن رقم ٤٨٩٩ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٧ (المصدر السابق) .

فيها ما يدفع من الثمن نقداً عما يدفع منه عيناً هو عقد أقرب إلى البيع منه إلى البدل . فتفسير المحكمة هذا النزاع من الواقع بغير تشويه وتكييفها لهذا الواقع بأنه عقد بيع لا بدل هو تفسير تملكه وتكييف لا غبار عليه (١) .

وحكم بأنه : إذا أقر الورثة القسمة التى أجراها الخبير المنتدب من قبل المحكمة ، وصدقت المحكمة على هذه القسمة وسجل محضر الخبير ثم تصرف أحد الورثة فى نصيبه المقسوم كله أو بعضه بعقود مسجلة أو ثابتة التاريخ ثم اتفق الورثة فيما بينهم بعد ذلك على تقسيم جديد لتلك الأطيان لم يدخلوا فيه معهم من تلقى الملكية بطريق الشراء عن أحدهم بعقد الاتفاق الأخير لا يعتبر قسمة جديدة نافذة على أولئك المشترين - وإنما هو عقد بدل بين ملاك لا يكون حجة على غير المقتسمين إلا إذا سجل وبدون ذلك لا يمكن الاحتجاج بهذا البدل على الغير الذى اكتسب حقاً على الحصة التى اختص بها الوارث البائع له بموجب القسمة الأولى وحفظ هذا الحق بالتسجيل (٢) .

كما حكم بأنه : إذا كانت الواقعة التى لا نزاع فيها بين طرفى الخصوم هى أن المدعى عليه تبادل فى أطيان مع المدعية (مصلحة الأملاك) فأعطاها فيما أعطى أرضاً تبين لها وقت التسليم أنه كان قد تصرف فيها بالبيع منذ ثلاث سنوات سابقة على البدل ، فهذه الواقعة هى بيع من غير مالك . وإذن فدعوى المطالبة بقيمة الأطيان الناقصة يجب أن يكون أساسها التضمين عن بيع ملك الغير ولكن إذا كان المفهوم من الحكم أنه قد اعتبر الدعوى من أحوال الاستحقاق فطبق فيها المادة ٣١٢ مدنى وقضى بالزام المدعى عليه بقيمة ما نقص من مقابل البدل فإن هذا الحكم يكون خاطئاً فى السبب القانونى الذى بنى

---

(١) الطعن رقم ٩٧ لسنة ٤ق جلسة ٣٠/٥/١٩٩٥ - مرجع المستشار عبد المنعم دسوقى - المواضع السابقة .

(٢) الطعن رقم ١٦ لسنة ١ق جلسة ١٧/١٢/١٩٣١ - المرجع السابق .

عليه . إلا أن هذا الخطأ لا يقبل الطعن به مادامت النتيجة التى انتهى إليها الحكم صحيحة ، إذ أن المادة الواجبة التطبيق (وهى المادة ٢٦٥) تنص على التزام البائع بالتضمينات ، وهذه لا يمكن أن تكون أقل من الثمن المدفوع وقت التعاقد (١) .

الحكم فى دعوى الضمان الفرعية بحالتها لا يكتسب حجية فى دعوى فسخ عقد البدل :

إن ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضى . فإذا كانت المحكمة التى نظرت فى دعوى إثبات البدل فى أرض قد قالت فى أسباب حكمها إن ما أثاره أحد المتبادلين من نزاع فى ملكية المتبادل الآخر لما بادل به ليس محله دعوى إثبات التعاقد ، ثم قضت بإثبات البدل بناء على تسليم طرفيه بوقوعه ، فإن حكمها هذا لا يحول دون النظر فى ذلك النزاع نفسه بدعوى أخرى تقام بفسخ عقد البدل . وكذلك تفريعاً على هذا الأصل إذا كانت المحكمة فى دعوى الضمان الفرعية قد قالت فى أسباب حكمها إن الدعوى المذكورة ليست صالحة للنظر فيها وحكمت فى منطوقه برفضها بحالتها ، فإن حكمها هذا – وهو ليس إلا حكماً مؤقتاً – لا يمكن أن يحول دون النظر فيما أثير فى الدعوى من وجوه النزاع (٢) .

المقايضة بالملكية والمقايضة بحقوق الانتفاع :

المقايضة ليست فحسب مبادلة حق ملكية بحق ملكية أخر بل هى قد تكون مبادلة حق انتفاع بحق انتفاع ويسرى عليها فى الأصل أحكام البيع فيعتبر من الآثار التى تترتب على المقايضة نفس الآثار التى تترتب على البيع من حيث التزامات البائع ، فيلتزم كل من المتقايضين بنقل ملكية الشئ الذى قايض به إلى الطرف الآخر كما يلتزم بتسليمه إياه وبضمان التعرض والاستحقاق (٣) .

---

(١) الطعن رقم ٤٥ لسنة ٩ق جلسة ١٩٤٠/٣/١٤ – المرجع السابق .

(٢) الطعن رقم ٩١ لسنة ١٦ق جلسة ١٩٤٨/٢/٢٦ – المرجع السابق .

(٣) نقض مدنى رقم ١٨٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٤/١/١ – المكتب الفنى .

أحكام عقد المقايضة :

تنص المادة ٤٨٥ من التقنين المدنى – على أنه « تسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ، ويعتبر كل من المتقاضين بائعاً للشئ الذى قايض به ، ومشترياً للشئ الذى قايض عليه . ومن المقرر أن التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه وفقاً للمادة ٤٣٩ من التقنين المذكور التزام أبدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض . وعليه فلا يجوز للمتبادل على عقار منازعة المتبادل معه أو ورثته استناداً إلى أن عقد البدل لم يسجل لأن عليه التزامًا شخصيًا بتمكينه من الانتفاع بهذا العقار . وحيازته حيازة هادئة فينشأ عن عقد البدل بمجرد انعقاده (١) .

والفقرة الأولى من المادة ٤٦٦ من القانون المدنى تنص على أنه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات لا يملكه جاز للمشترى أن يطلب ابطال البيع وأن المادة ٤٨٩ من القانون المدنى تنص على أنه يسرى على المقايضة احكام البيع بالقدر الذى تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المقايضين بائعًا للشيئ الذى قايض به ومشترياً للشيئ الذى قايض عليه (٢) .

وقد حكم بأن : المقايضة تسرى عليها فى الأصل أحكام البيع فيعتبر كل متقايض بائعًا للشئ الذى كان مملوكًا له وقايض به ومشترياً للشئ الذى كان مملوكاً للطرف الآخر وقايض هو عليه ، غير أن طبيعة المقايضة والتى ترجع إلى عدم وجود بيع وثمن بل مبيع وبيع قد تقضى ببعض مفارقات عن أحكام البيع وهى المتعلقة بالثمن أو بالتزامات المشترى الراجعة إلى الثمن لتعارض هذه الأحكام مع طبيعة

---

(١) نقض مدنى رقم ٦١٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٧ – المكتب الفنى .

(٢) نقض مدنى رقم ٨٤١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٥/٦/٣٠ – المكتب الفنى .

المقايضة وكذلك ما ورد فى حكم المادة ٤٨٩ من القانون المدنى بشأن مصروفات عقد المقايضة – وفيما عدا ذلك فإن الآثار التى تترتب على المقايضة هى نفس الآثار التى تترتب على البيع من حيث التزامات البائع ومنها التزامات كل متقايض بضمان التعرض والاستحقاق (١) .

وحكم بأن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى إنتهى إليها إذ يفيد هذا الإغفال قصوراً فى أسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه (٢).

---

(١) نقض مدنى رقم ٤٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/٦/١٤ – المكتب الفنى .

(٢) الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥ مرجع المستشار محمد وهبه – الموضع السابق .

الفصل الثالث

صيغ عقود الهبة

صيغة رقم (٦٠)

عقد هبة عقار بعوض

أنه فى يوم .... الموافق ....

أمامى أنا .... موثق العقود الرسمية بمكتب توثيق ....

وبحضور كل من :

١) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية .... (شاهد)

٢) السيد / .... المقيم .... تحقيق شخصية .... (شاهد)

كشاهدين بالغين سن الرشد وحائزين للشروط المقررة قانوناً .

حضر كل من :

أولاً :

السيد / .... المقيم .... ويحمل بطاقة شخصية .... (الواهب)

ثانياً :

السيد / .... المقيم .... ويحمل بطاقة شخصية .... (الموهوب له)

وأقر الحاضران بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف وقررا ما يلى :

البند الأول – وهب الطرف الأول إلى الطرف الثانى الشقة المملوكة له والكائنة بالعقار شارع ...... تقسيم ...... حى ...... وهى

بالدور ...... وتتكون من خمس وحدات وصالة ومحددة بالحدود الآتية (تذكر حدود العقار ...... والمساحة) .

البند الثانى – تمت هذه الهبة مقابل قيام الطرف الثانى (الموهوب له) بسداد أقساط الضرائب المربوطة على الطرف الأول بمقتضى النموذج ٩ أ حجز والتى أبلغ بها بتاريخ ...... وتمت الموافقة مع مأمورية ضرائب ...... على تقسيطها على ...... قسط شهرى قيمة كل قسط مبلغ ...... جنيه وفقًا للاستمارة رقم ٢ ب تقسيط الصادرة من المأمورية والمحدد بها رقم الملف الضريبى وقرار التقسيط رقم ...... الصادر بتاريخ ...... ويقر الطرف الثانى باستلامه جميع هذه الأوراق والشهادات للتعامل مع الضرائب بمقتضاها .

البند الثالث – آلت ملكية الشقة (الموهوبة) إلى الطرف الأول بالشراء بعقد مسجل تحت رقم ...... بتاريخ ...... بمأمورية الشهر العقارى بجهة ...... (أو بحكم صحة ونفاذ رقم ...... لسنة ......) ويقر الطرف الأول بخلو الشقة الموهوبة من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية كما أنها غير مثقلة بأية حجوزات أو حقوق امتياز أو رهونات أو تصرفات من أى نوع ويتحمل مسئولية ثبوت عكس ذلك .

البند الرابع – يقر الطرف الثانى باستلامه الشقة الموهوبة منذ التوقيع والتصديق على هذا العقد وتعتبر من الآن فى حيازته وله عليها كافة حقوق المالك .

البند الخامس – يقر الطرف الثانى بأنه عاين الشقة الموهوبة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعًا وقانونًا وأنه قبلها بالحالة التى هى عليها .

البند السادس – إذا أخل الطرف الثانى بتنفيذ التزامه الموضح بالبند الثامن من هذا العقد أو تأخر فى سداد أقساط الضرائب المستحقة على الطرف الأول فانه يتحمل كافة المسئوليات الناتجة عن هذا الاخلال وخاصة ما قد تتخذه مأمورية الضرائب من اجراءات فضلاً عن اعتبار هذا العقد مفسوخًا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اعذار أو تنبيه أو حكم

قضائى وتعتبر العين الموهوبة كأنها لا زالت مملوكة للطرف الأول ويكون لمصلحة الضرائب حق امتياز عليها وتبطل جميع الاجراءات التى يكون الطرف الثانى قد أجراها بخصوص الشقة من بيع أو تأجير أو خلافه .

البند السابع – يتحمل الطرف الثانى رسوم ومصروفات هذا العقد (١) .

البند الثامن – يكون الاختصاص لمحكمة ......

البند التاسع – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول **توقيع الطرف الثانى**

---

(١) يلزم أن تكون مجموع أقساط الضرائب المستحقة مضافاً إليها مصروفات هذا العقد أقل من قيمة الشقة الموهوبة فإذا زادت أو كانت موازية لها فإن العقد لا يعتبر هبة بعوض وإنما يعد بيعاً ساتراً لهبة .

صيغة رقم (٦١)
عقد هبة محل بدون عوض
من والد إلى ولديه القاصرين

أنه فى يوم .... الموافق ....

بمكتب توثيق ...... التابع لمصلحة الشهر العقارى ......

أمامنا نحن ...... موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور ......

وبحضور كل من :

١) ....

٢) ....

شاهدين تتوافر فيهما الصفات المطلوبة قانوناً ومثبتين لشخصيتهما وشخصية الواهب حضر كل من :

١) السيد / .... سن ...... سنة ، مصرى مسلم ، بطاقة عائلية رقم ...... صادرة فى ...... من سجل مدنى .... ، صاحب محل ...... الكائن بملكه بشارع .... نمرة .... قسم ...... ، والمقيم بالشقة رقم .... بالعقار الموجود بذات العنوان ، عن نفسه ...... (واهب)

٢) السيد / .... المقيم ...... بصفته وليًا شرعياً على ولديه القاصرين ...... و ...... (موهوب له)

أقر الحاضر عن نفسه وبصفته بعدم خضوعه للمنع من التصرف وطلب منا تحرير العقد الآتى نصه :

البند الأول – وهب (١) بصفته الشخصية بموجب هذا العقد وتنازل بدون عوض ولا مقابل مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية لولديه القاصرين ...... و ...... والقابل عنهما بصفته وليًا شرعيًا عليهما المحل الموجود بأسفل المنزل رقم ...... بشارع ...... بقسم ...... وله أربعة أبواب ومنصرف عنه الرخصة رقم ...... فى ......

باسم الواهب صادرة من حى جنوب القاهرة ، وتشمل هذه الهبة الاسم والعنوان والاتصال بالعملاء والسمعة ورخصة المحل كما تشمل أيضاً كافة الموجودات والأثاث والأدوات وجميع المنقولات المادية التى تستعمل فى استغلال المحل وتقدر قيمتها جميعاً بنحو ...... جنيه .

البند الثانى – يقر الواهب بأن المحل المذكور مملوك له بطريق الميراث الشرعى وبمقتضى عقد القسمة وفسخ الشركة المؤرخ ...... والثابت التاريخ بالشهر العقارى فى ...... ، وأن المحل الموهوب موجود بملك الواهب ولا يسدد عنه ايجار كما أنه خالٍ من الديون وتسدد عنه الضرائب أولاً بأول حسب الربط النهائى الذى تقره مأمورية الضرائب المختصة ويكون مسئولاً فى حالة ظهور أى شيئ بخلاف ذلك .

البند الثالث – بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح القاصرين ...... و ...... هما المالكين الوحيدين للمحل الموهوب ، ويقر الواهب بصفته ولياً طبيعياً على القاصرين الموهوب لهما بأنه قد تسلمه فعلاً وله حق ادارته واستغلاله وسداد الضرائب والرسوم القانونية وكافة المصروفات والنفقات عنه ابتداء من اليوم .

البند الرابع – تكون ملكية القاصرين الموهوب لهما بالتساوى مناصفة بينهما .

البند الخامس – تعهد الواهب بألا يتصرف فى المحل الموهوب بالبيع أو الرهن أو الهبة أو الوصية أو أى نوع من أنواع التصرفات لا بصفته الشخصية ولا بصفته وليًا طبيعيًا طالما أن الموهوب لهما القاصرين تحت ولايته الشرعية .

البند السادس – جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه واستيفائه التام على عاتق الواهب وحده .

البند السابع – وكَّل الواهب بصفته ولياً شرعياً على القاصرين الموهوب لهما ، السيد الأستاذ ...... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الأخرى نيابة عنه وفى اتمام اجراءات الشهر .

توقيع الطرف الأول　　　　توقيع الطرف الثانى

أهم مبادئ محكمة النقض فى عقود الهبة

الأهلية فى عقد الهبة :

وجوب توافر أهلية القبول لدى الموهوب له لقبول الهبة سواء بنفسه أو بوكيل عنه عدم توافر الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية له أثره عدم تمام الهبة لأن الايجاب الصادر من الواجب لم يلاق شخصًا يقبله(١).

تكييف عقد الهبة :

الأصل أن الصغير يملك المال الذى يهبه إياه وصيه أو مربيه ، أى من هو فى حجره وتربيته ، بمجرد الايجاب ، ولا يحتاج للقبض ، وعليه لو وهب الأب لطفله شيئًا فى يده أو عند مستودعه أو مستعيره تتم الهبة بمجرد قوله : وهبت ، ولا حاجة للقبول لتمام الهبة ، لأن المال لما كان فى قبض الأب ناب مناب قبض الصغير . فإذا اعتبر الحكم بناء على أسباب مسوغة أن إقرار المورث بأنه مدين بقيمة السند موضوع الدعوى لولديه القاصرين ، هو إقرار من جانبه يشمل إيجاباً بالهبة من مال فى قبضه ، وبه تتم الهبة للقاصرين بغير حاجة إلى قبول من وصى يقام عليهما ليتسلم السند – فإنه لا يكون قد أخطأ (٢) .

وإن خطأ الحكم فى تقريره أن الهبة تمت بتحرير السند وتسليمه فى حين أنه اعتبر تحرير السند ايجاباً للهبة للقاصرين ، وهذا الايجاب وحده كاف لاتمامها دون حاجة إلى اجراء أخر – ذلك لا يقدح فى صحته مادام أنه قضى باعتبار السند هبة تامة (٣) .

وقاضى الموضوع غير ملزم بأن يورد فى حكمه كل الحجج التى ادلى بها الخصوم ويفندها حجة حجة بل بحسبه أن يبين الحقيقة التى

---

(١) الطعن رقم ١٢٦٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩ .

(٢) ، (٣) الطعن رقم ٩٧ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٥٠/٢/٢٣ – المستشار عبد المنعم دسوقى المرجع السابق فقرة ٣١٨ وما بعدها .

اقتنع بها وأن يذكر دليلها . فإذا كان الحكم قد أورد الأدلة التى اعتمد عليها فى القول بأن العقد المتنازع عليه ينطوى على تبرع منجز فيكون هبة تامة صحيحة بالرغم من عدم تسجيله ، فذلك فيه ما يكفى تسبيباً له ، إذ أنه يتضمن الرد على ما وجه إلى هذا العقد من أنه قد أريد به وصية مضافة إلى ما بعد الموت (١) .

وإذا كان الظاهر من عقد البيع أنه وقع مقابل ثمن معين ، وكان منصوصاً فيه على أن البائع تبرع لولده المشترى بهذا الثمن وعلى أن المشترى التزم بتجهيز أختيه وبالانفاق عليهما وعلى أمه بعد وفاة أبيه ، واعتبرت المحكمة هذا العقد هبة مكشوفة ، فإنها لا تكون قد أخطأت فى تكييفه . فإن مجرد النص على أن الوالد تبرع بالثمن يكفى لاعتبار العقد هبة مكشوفة . أما ما التزم به الموهوب له فى ذيل هذا العقد من تجهيز أختيه ومن الانفاق عليهما وعلى والدته بعد وفاة أبيه فلا يعدو أن يكون مقابلاً لهبة ولا يخرج عقدهما عن طبيعته (٢) .

ومن الجائز قانونًا أن يقصد المتصرف إلى الايهاب فى صورة التبايع . ولا يقدح فى ذلك أن يظل البائع واضعاً اليد على ما باعه ، فهذا لا يتعارض مع تنجيز التصرف مادام المتصرف لهن بنات البائع وبينهن قاصرتان مشمولتان بولايته وهن جميعاً فى رعايته ، ولا أن البائع احتفظ بحق الانتفاع مع تمليك الرقبة تمليكاً منجزاً (٣) .

وحكم بأنه : لما كان مجرد ايداع مبلغ من النقود باسم شخص معين لا يقطع فى وجود نية الهبة عند المودع فإن الايداع لا يفيد حتماً الهبة بل يجب الرجوع فى تعرف أساس الايداع إلى نية المودع ولا يكون الحكم قد خالف القانون إذ قضى باعتبار ايداع مبلغ صندوق التوفير باسم شخص آخر غير المودع إنما كان على سبيل الوصية لا على

---

(١) الطعن رقم ٣٨ لسنة ١٦ق جلسة ١٩٤٧/٣/١٣ .

(٢) الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٥ق جلسة ١٩٤٦/٥/٢٢ .

(٣) الطعن رقم ١٠٩ لسنة ١٧ق جلسة ١٩٤٩/٢/٣ .

سبيل الهبة متى اقام قضاءه على أسباب سائغة (١) .

ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة فى تكييف العقود هى بحقيقة ما عناه المتعاقدون منها دون التقيد بتكييفهم لها ، وإن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفهم نية المتعاقدين واستنباط الواقع من عبارات العقد واستظهار حقيقته على ضوء الظروف الملابسة ، إلا أنه يشترط أن تبين كيف أفادت هذه الظروف وتلك العبارات المعنى الذى استخلصته منها ، وأن يكون هذا البيان سائغاً . ولما كان التكييف الصحيح لتداخل طرف ثالث فى عقد بيع العقار ، وقيامه بدفع كامل الثمن من ماله إلى البائع على سبيل التبرع مقابل أن تنتقل الملكية من الأخير إلى المشترى مباشرة أن هذا التصرف فى حقيقته هبة غير مباشرة ، وأن المال الموهوب ليس هو الثمن بل هو العقار المبيع ذاته . لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد البيع موضوع الدعوى أن مورثة الطاعنين كانت طرفاً فيه وقد تضمن هذا العقد أنها هى التى دفعت إلى البائعين كامل الثمن من مالها تبرعاً منها للمشترين ، مما مفاده أن المورثة هى المشترية الحقيقية للأطيان المبيعة وقد قصدت بتصرفها أن تختصر الطريق والاجراءات فلا تشترى بعقد ثم تهب بأخر بل يتم الأمران بعقد واحد ، وكان التكييف الصحيح لهذا التصرف أنه هبة غير مباشرة منها لولدها وزوجته وأولادهما وأن المال الموهوب فى الحقيقة ليس هو الثمن كما هو وارد بالعقد بل هو الأطيان المبيعة به ذاتها ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وجرى فى قضائه على أن المورثة لم تكن طرفًا فى العقد واستخلص من عبارات العقد أن المال الموهوب هو الثمن وليس الأطيان المبيعة وأن هذا الثمن قد هلك بدفعه من المشترين إلى البائعين ورتب الحكم على هذا الاستخلاص الفاسد عدم جواز الرجوع فى الهبة تطبيقاً لنص الفقرة السادسة من المادة ٥٠٢ من القانون المدنى وتحجب بذلك عن مواجهة ما اثارته الواهبة من جحود المطعون ضدها الأولى فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه

---

(١) الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٦/١/٢٦ .

وشابه قصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لمناقشة باقى أوجه الطعن (١) .

فنية التبرع مسألة نفسية وتعرُّفها من شئون محكمة الموضوع . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص توافر نية التبرع لدى المورث وقت التصرف من إرادته الهبة أى التصرف بدون عوض وأثبت الحكم أن الثمن المسمى فى العقد صورى لم يقصد المورث المتصرف قبض شئ منه فإن الحكم يكون بذلك قد دلل على أن المورث لم يقصد من التصرف تحقيق أية منفعة له وإنما مجرد تضحية من جانبه لأجل الموهوب له وهو ما يكفى للتدليل على توافر نية التبرع ولا على الحكم إن هو استخلص هذه النية أيضاً من رضاء المتصرف بالهبة لأن نية التبرع تختلط فى الواقع بركن الرضاء فى الهبة فالواهب عندما يرضى بالهبة وهى تعنى التصرف فى مال دون عوض فإن رضاءه هذا يكون متضمناً نية التبرع (٢) .

وإن تبرع البائع لأبنائه القصّر بالثمن فى العقد والتزامه بعدم الرجوع فى تبرعه يفصح عن أن التصرف هبة ساترة وقعت باطلة لتخلف الشكل الرسمى الذى يتطلبه نص الفقرة الأولى من المادة ٤٨٨ من القانون المدنى ، ولا يعتبر هذا التصرف بيعاً إذا لم يستهدف العقد أحد أركان البيع وهو الثمن ، ولا يصلح العقد وهو على هذا الحال أن يكون ساتراً للهبة وفقًا لما تجيزه الفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر لأن مناط صحة الهبة المستترة أن يكون العقد الذى يسترها مستوفى الأركان والشرائط القانونية (٣) .

كما حكم بأن إعمال القواعد العامة للعقود المنصوص عليها فى الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الأول من القسم الأول من

---

(١) الطعن رقم ٢٣٤٢ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٨/١٠/٢٥ .

(٢) الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٧ .

(٣) الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٥/١٣ .

التقنين المدنى يقضى بأن تصح هبة جميع أنواع الأموال والحقوق العينية التى عليها كحق الانتفاع وحق الرقبة وحق الارتفاق ، فإن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من رفض الدفع ببطلان عقد الهبة المؤرخ ١٩٦٢/٧/٩ لوروده على حق الرقبة دون المنفعة يكون صحيحًا ولا يقدح فى ذلك احتفاظ الواهب بحقه فى الانتفاع مادام التصرف بالهبة قد تم منجزاً (١) .

الهبة المستترة :

إن التصرف المنجز حال حياة المتصرف ، ولو كان من غير عوض ومقصوداً به حرمان بعض الورثة هو تصرف صحيح متى كان مستوفيًا شكله القانونى . فإذا كان من المسلم به أن عقد البيع المتنازع عليه قد صدر منجزاً ممن هو أهل للتصرف ومستوفيًا لكل الاجراءات التى يقتضيها القانون فى مثله ، وسجل قبل وفاة المتصرف – بزمن طويل ، فهو صحيح سواء اعتبر عقد بيع حقيقى أو هبة يسترها عقد بيع (٢) .

فالهبة متى كانت موصوفة بعقد آخر فالقبض ليس بلازم لصحتها ، بل يكفى أن يكون العقد الساتر لها مستكملاً الشروط المقررة له قانوناً لكى تنتقل بمقتضاه ملكية الشئ الموهوب إلى الموهوب له فإن القانون فى المادة ٤٨ مدنى قد أجاز الهبة بعقد غير رسمى إذ قرر ما يفيد أن الهبة بعقد موصوف بعقد آخر صحيحة مادام العقد الساتر صحيحاً ، وليس من هذا القبيل البيع والمقايضة فحسب بل والهبة التى يسترها إقرار عرفى بالدين أيضًا مادام العقد العرفى الظاهر يكفى لصحة الإقرار بالدين . فالهبة التى تتخذ شكل السند تحت الاذن صحيحة . ولا يصح الطعن ببطلان الهبة على هذه الصورة لعدم التسليم وتخلى الواهب عن مبلغ السند ، فإن تسليم السند للموهوب

---

(١) الطعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ .

(٢) الطعن رقم ٣٣ لسنة ٨ق جلسة ١٩٣٨/٦/٢٢.

له يكفى قانوناً لتخويل الموهوب له المذكور -على الأقل فى علاقاته(١) .

وإن المادة ٤٨٨ من القانون المدنى تجيز حصول الهبة تحت ستار عقد آخر ، وهى تخضع فى شكلها للقواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها ، وأن الهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعاً فى الظاهر لأركان البيع اللازمة لانعقاده وأن الثمن وإن كان يعتبر ركناً أساسياً فى عقود البيع إذ أنه على ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٣ ، ٤٢٤ من القانون المدنى لا يشترط أن يكون الثمن مبيناً بالفعل فى عقد البيع . فإذا ما خلا العقد المكتوب من قيمة الثمن مع تضمنه اقرار طرفيه بأن البيع قد تم نظير ثمن نقدى دفعه المشترى وقبضه البائع فلا يبطل البيع لأن اقرار طرفيه بذلك يعنى اقرارهما باتفاقهما على ثمن نقدى معين وهو ما يكفى لانعقاد البيع باعتباره عقداً رضائيًا ، لما كان ذلك ، وكان العقد محل النزاع قد تضمن بيع الطاعنين حصتهما فى محل الجزارة إلى المطعون ضدهما ، وتضمن كذلك ما يفيد دفع الأخيرين المقابل المالى - أى الثمن النقدى - لهذه الحصة إلى الأولين ومن ثم فإن هذا العقد يكون قد جمع فى ظاهره أركان البيع اللازمة لانعقاده ، ويصلح أن يكون ساتراً لعقد الهبة وهو ما يغنى عن الرسمية بالنسبة لها ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ذات النتيجة فإن النعى عليه بهذا السبب يكون على غير أساس . ولا يعيبه عدم بيانه لأركان العقد الساتر ، إذ لمحكمة النقض أن تقوم أسبابه القانونية بما يصلح رداً عليه دون أن تنقضه (١) .

وكل ما يشترطه القانون لصحة الهبة المستترة أن يكون العقد الساتر للهبة مستوفياً الشروط المقررة له فى القانون ، وإذ كان الحكم قد انتهى فى أسبابه إلى أن تصرفات مورث الطاعن - التى اعتبرها هبات مستترة - قد صدرت منجزة ومستوفية الشكل القانونى بتلاقى الإيجاب والقبول على مبيع معين لقاء ثمن مقدر ، وكان ذكر الباعث

---

(١) الطعن رقم ٩١ لسنة ١٧ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٢٣ .

(٢) الطعن رقم ٥٢٦ لسة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٥/٩ - المستشار دسوقى المرجع السابق .

الدافع للهبة فى العقد الساتر لها يتنافى مع سترها ، وكان الطاعن لم يقدم - على ما سجله ذلك الحكم - الدليل على ما ادعاه من عدم مشروعية السبب فى هذه التصرفات ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون وفى تأويله يكون على غير أساس (١) .

هدايا الخطبة تعتبر من قبيل الهبات :

الهدايا التى يقدمها أحد الخاطبين للآخر ابان الخطبة ومنها الشبكة تعتبر من قبيل الهبات فيسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام فى القانون المدنى ، ولما كان السبب ركناً من أركان العقد وينظر فى توفره أو عدم توفره إلى وقت انعقاد العقد وكان العقد قد انعقد صحيحاً بتوفر سببه فإنه لا يمكن القول بعد ذلك بتخلف هذا السبب بعد وجوده . ومن ثم فإذا كانت الخطبة هى السبب فى هذا النوع من الهبات ذلك باعتبارها الباعث الدافع للتبرع فإن فسخها لا يمكن أن يؤدى إلى انعدام هذا السبب بعد أن تحقق وتظل الهبة صحيحة قائمة رغم العدول عن الزواج (٢) .

فسخ الهبة بعوض :

مفاد المادتين ٤٨٦ ، ٤٩٧ من القانون المدنى انه يجوز للواهب أن يفرض على الموهوب له استخدام المال الموهوب فى أغراض معينة فإذا أخل بهذا الالتزام جاز للواهب - تطبيقًا للقواعد العامة فى العقود الملزمة للجانبين - المطالبة بفسخ العقد لأن الهبة بعوض - وأياً كان المقابل - عقد ملزم للجانبين (٣) .

الرجوع فى الهبة :

الرجوع فى الهبة كان خاضعًا فى ظل القانون المدنى القديم للشريعة الإسلامية وحكمها فى ذلك أن الرجوع لا يصح إلا برضاء

---

(١) الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٧ والطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٤ - المستشار عبد المنعم دسوقى - المصدر السابق .

(٢) الطعن رقم ٦٢ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/٥/٢٦ .

(٣) الطعن رقم ٩٧٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/٦/١٩ ورقم ١٤٣٤ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٩ - المستشار عبد المنعم دسوقى رقم ٣١٦٨ .

الموهوب له أو بقضاء القاضى (١) .

ويشترط للرجوع فى الهبة على ما نصت عليه المادة ٥٠٠ من القانون المدنى فى حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب فى الرجوع إلى عذر يقبله القاضى وألا يوجد مانع من موانع الرجوع ، فإذا كانت محكمة الموضوع قد أعملت هذه المادة وانتهت إلى عدم أحقية الطاعن فى استرداد مبلغ الشبكة لما رأته فى حدود سلطتها التقديرية وللأسباب السائغة التى أوردتها من انتفاء العذر المقبول الذى يبرر رجوع الطاعن فى هبته فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون (٢) .

وحق الخاطب الواهب فى استرداد هدايا الخطبة يخضع لأحكام الرجوع فى الهبة الواردة فى المادة ٥٠٠ وما بعدها من القانون المدنى ، وتشترط المادة المذكورة للرجوع فى الهبة فى حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب فى الرجوع إلى عذر يقبله القاضى ، وإذ كانت محكمة الموضوع قد أعملت حكم هذه المادة وانتهت– فى حدود سلطتها التقديرية – إلى عدم أحقية الطاعن فى استرداد الشبكة والهدايا ، فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه (٣) .

وحق الواهب فى استرداد المال الموهوب فى حالة تحقق الشرط الفاسخ للهبة يقوم على أساس استرداد ما دفع بغير حق وقد أكدت المادة ١٨٢ من القانون المدنى هذا المعنى بنصها على أنه يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام زال سببه بعد أن تحقق (٤) .

حق الخاطب فى استرداد الشبكة باعتبارها هبة يملك الرجوع فيها :

الهدايا التى يقدمها أحد الخاطبين للآخر ابان الخطبة ومنها الشبكة_

---

(١) الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٤/٢/١١ .

(٢) الطعن رقم ٣٠٢ سنة ٢٨ق جلسة ١٩٦٣/١٠/٢٤ .

(٣) الطعن رقم ٦٢ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/٥/٢٦ .

(٤) الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٣/١٦ .

تعتبر من قبيل الهبات فيسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام فى القانون المدنى ، ومنها أن حق الخاطب الواهب فى استرداد هذه الهدايا يخضع – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لأحكام الرجوع فى الهبة الواردة فى المادة ٥٠٠ من القانون المدنى التى تشترط لهذا الرجوع فى حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب إلى عذر يقبله القاضى وألا يوجد مانع من موانع الرجوع . لما كان ذلك ، وكان مجرد فسخ الخطبة لا يعد بذاته عذراً يسوغ للخاطب الرجوع فى الهبة إلا إذا كان هذا الفسخ قائماً على أسباب تبرره ، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون عليه ركن فى إثبات توافر العذر المبرر للرجوع فى الهبة إلى اليمين الحاسمة التى حلفتها الطاعنة بأن سبب فسخ خطبتها للمطعون عليه يرجع إليه شخصياً وأنها لم تفسخ الخطبة من جانبها ، وكان مؤدى ما نصت عليه المادة ١١٧ من قانون الإثبات الصادر بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أن حلف من وجهت إليه اليمين الحاسمة يحسم النزاع فيما انصبت عليه ويقوم مضمونها حجة ملزمة للقاضى ، فإن تضمن الحلف اقراراً بدعوى المدعى حكم له بموجبه ، وإن تضمن إنكاراً حكم برفض الدعوى لعدم قيام دليل عليها بعد أن سقط بحلف تلك اليمين حق من وجهها فى أى دليل آخر ، وكان البيِّن من مدونات الحكم الابتدائى انه اقام قضاءه على أن فسخ الخطة وعدم اتمام اجراءات الزواج يعد فى ذاته عذراً مبرراً للرجوع فى الهبة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد هذا الحكم فيما قضى به من الإذن للمطعون عليه فى الرجوع فى الشبكة – فيما عدا الخاتم البلاتين – للأسباب التى اقيم عليها رغم حلف الطاعنة اليمين الحاسمة بأن فسخ خطبتها للمطعون عليه يرجع إليه دونها ولم يلتزم بأثر هذا الحلف فى حسم النزاع حول نفى العذر المسوغ للرجوع فى الهبة ، فإنه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه (١) .

وقد حكم بأن الهدايا التى يقدمها احد الخاطبين للآخر ومنها الشبكة تعتبر من قبيل الهبات فيسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام فى القانون المدنى ومن ثم فإذا كانت الخطبة هى السبب فى هذا

---

(١) الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٥ .

النوع من الهبات باعتبارها الباعث الدافع على التبرع فإن العدول عنها من جانب الخاطب لا يمكن أن يؤدى إلى انعدام هذا السبب بعد أن تحقق وتظل الهبة صحيحة قائمة رغم العدول عن الخطبة وإذ كان حق الخاطب فى استرداد تلك الهدايا يخضع لأحكام الرجوع فى الهبة الواردة فى المادة ٥٠٠ وما بعدها من القانون المدنى وكانت المادة المذكورة تشترط للرجوع فى الهبة فى حالة عدم قبول الموهوب له أن يستند الواهب فى الرجوع إلى عذر يقبله القاضى (١) .

ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الخطبة وإن كانت تمهيداً للزواج ، وهو من مسائل الأحوال الشخصية ، إلا أن الهدايا التى يقدمها أحد الخاطبين للآخر – ومنها الشبكة – إبان فترة الخطبة ، لا تعتبر من هذه المسائل لأنها ليست ركناً من أركان الزواج ولا شرطاً من شروط صحته ، إذ يتم الزواج صحيحًا بدونها ، ولا يتوقف عليها ، ومن ثم يكون النزاع بشأن تلك الهدايا بعيداً عن المساس بعقد الزواج وما هو متعلق به ، ويخرج ذلك عن نطاق الأحوال الشخصية ، وتعتبر هذه الهدايا من قبيل الهبات ، ويسرى عليها ما يسرى على الهبة من أحكام فى القانون المدنى ، وقد أورد هذا القانون أحكام الهبة باعتبارها عقداً مالياً كسائر العقود واستمد أحكامها الموضوعية من أحكام الشريعة الاسلامية ، ومن ثم فإن حق الخاطب فى استرداد تلك الهدايا يخضع لأحكام الرجوع فى الهبة الواردة فى المواد من ٥٠٠ إلى ٥٠٤ من القانون المدنى (٢) .

موانع الرجوع فى الهبة :

لما كان يجوز للواهب طبقًا لنص المادة ٥٠٠ من القانون المدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – الرجوع فى الهبة إذا تراضى على ذلك مع الموهوب له أو استند إلى عذر يقبله القاضى ، إلا إذا وجد مانع من الرجوع فى الهبة ، وقد حددت المادة ٥٠٢ من القانون ذاته

---

(١) الطعن رقم ٨٢٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٨٧٥٧ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٦/٥/١٥ .

موانع الرجوع فى الهبة ومن بينها ما نصت عليه الفقرة هـ وهو « إذا كانت الهبة لدى رحم محرم » ، ولما كان نص هذه الفقرة قد جاء عاماً بغير تخصيص مطلقاً بغير قيد ، فيسرى على جميع الهبات التى تربط الواهب فيها بالموهوب له قرابة الرحم والمحرمية ، ومنها هبة الوالدة لولدها ، إذ هى هبات لازمة لتحقق غرض الواهب منها وهو صلة الرحم بصدور الهبة ذاتها ، فلا يجوز للواهب الرجوع فيها بغير التراضى مع الموهوب له ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعى عليه يكون على غير أساس (١) .

ويشترط للرجوع فى الهبة وفقاً لنص المادة ٥٠٠ من القانون المدنى فى حالة عدم قبول الموهوب له ، وعدم وجود مانع من الرجوع أن يستند الواهب إلى عذر يقبله القاضى ، وهذا العذر الذى يبيح للواهب الرجوع فى الهبة وإن كان من المسائل التقديرية التى تخضع لسلطة محكمة الموضوع ، إلا أن ذلك مشروط بأن تورد فى حكمها الأسباب السائغة التى تكفى لحمل قضائها سواء فى قبول ذلك العذر أو عدم قبوله (٢) .

مسائل الهبة ليست كلها من الأحوال الشخصية :

مسائل الهبة فى نظر الشارع ليست كلها من الأحوال الشخصية ولا هى كلها من الأحوال العينية ومن ثم كانت الهبة محكومة بقانونين لكل مجاله فى التطبيق- القانون المدنى فيما أورده من أحكام لها بالذات مكملة بالأحكام العامة للالتزامات وقانون الأحوال الشخصية فى غير ذلك من مسائلها . والقانون المدنى على خلاف الشريعة الاسلامية لم يشترط القبض لانعقاد الهبة المفرغة فى محرر رسمى أو فى صورة عقد أخر . وإذن فمتى كان الحكم قد اقام قضاءه على أساس أن العقد

---

(١) الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠ - المستشار عبد المنعم دسوقى رقم ٣١٧٧ .

(٢) الطعن رقم ٨٢٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢ رقم ٣١٧٨ - المرجع السابق .

الصادر إلى المطعون عليها الأولى هو هبة أفرغت فى قالب رسمى كذلك العقد الصادر إلى المطعون عليها الثانية وهو هبة مستترة فى صورة عقد بيع وأن الهبة تنعقد قانوناً إذا صيغت فى صورة عقد بيع أو عملت بعقد رسمى . فإن الطعن عليه بأنه إذ تعرض لبحث صحة الهبة قد جاوز اختصاصه فخالف القانون يكون غير صحيح متى كان الطاعن لا يثير نزاعًا متعلقًا بالأحوال الشخصية بل كل نزاعه منصب على القبض وشروطه وهو ليس بلازم لصحة انعقاد الهبة قانوناً (١) .

فالقانون المدنى قد نظم عقد الهبة تنظيماً كاملاً بالمواد ٤٨٦ - ٥٠٤ وإذ كان من المسلم كما جاء بمذكرته الايضاحية أنه قد استمد الأحكام الموضوعية فى الهبة من الشريعة الإسلامية فإن هذا لا يسوغ الخروج على النصوص التشريعية بدعوى اللجوء إلى مصدرها مادامت واضحة الدلالة فيما يتناوله لفظها أو فحواها (٢) .

فالتمسك من الطاعن بأن عقد الهبة يستر وصية هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر يخضع للقواعد العامة فى الإثبات التى تلقى على الطاعن وهو وارث الواهب عبء إثبات هذه الصورية فإن عجز وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذى يعد حجة عليه (٣) .

سلطة محكمة الموضوع فى تفسير عقد الهبة :

لمحكمة الموضوع السلطة فى تعرف حقيقة العقد المتنازع عليه واستظهار مدلوله مما تضمنته عباراته على ضوء الظروف التى أحاطت بتحريره وما يكون قد سبقه أو عاصره من اتفاقات عن موضوع التعاقد ذاته . فإذا كان يبين من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أن محكمة الموضوع وهى بصدد الفصل فى الخصومة التى قامت بين الطاعنة والمطعون عليهم حول ما إذا كانت الهبة قد صدرت من الواهب لمورث الطاعنين الأولين والطاعن الثالث بصفتهما الشخصية أو باعتبارهما نائبين عن أهالى بلدة معينة لبناء مدرسة بها قد رجعت ،

(١) الطعن رقم ١٧٧ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٥١/٤/٥ - الموضع السابق .

(٢) الطعن رقم ٦٨٥ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٨ - الموضع السابق .

(٣) الطعن رقم ٦٨٥ - السابق - نفس المصدر .

بجانب ما تضمنه العقدان الابتدائي والنهائي من عبارات ، إلى ظروف التعاقد وملابساته واستخلصت من ذلك أن فكرة إنشاء المدرسة قد ثبتت لدى الأهالي وأن تشييدها كان تنفيذاً لهذه الفكرة وأن الهبة قد صدرت من الواهب تنفيذاً لهذا الغرض ، وكان هذا الذى استخلصته محكمة الموضوع سائغاً لا يجافي المنطق ولا يناقض الثابت بالأوراق فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد أخطأ تطبيق القانون (١) .

وحكم بأن : مفاد المادة الرابعة من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ المعدلة بالقانون ٢١٧ لسنة ١٩٥١ ، أن الأصل فى تقدير موضوع الهبات والتصرفات الصادرة من المورث والتى لا تحاج بها مصلحة الضرائب وفقاً لحكم هذه المادة أن تقوم بقيمتها الحقيقية وقت الوفاة وهى الواقعة المنشئة لرسم الأيلولة إلا انه إذا كانت الزيادة التى طرأت على قيمة المال مردها إلى نشاط المتصرف إليه فإنه يستبعد من وعاء الرسم ما يعادل هذه الزيادة لأنها بذاتها لم تكن محل تصرف من المورث إذ لم تدخل فى ذمته المالية (٢) .

ولمحكمة الموضوع سلطة تقدير الأدلة فى الدعوى وترجيح ما تطمئن إليه منها واستخلاص ما تراه متفقاً مع واقع الدعوى دون رقابة عليها من محكمة النقض بشرط أن يكون استخلاصها سائغاً (٣) .
والطلب الذى تغفله المحكمة يظل باقيًا على حاله ومعلقاً أمامها ويكون السبيل إلى الفصل فيه هو الرجوع إلى ذات المحكمة لتستدرك ما فاتها ولا يجوز الطعن بالنقض فى الحكم بسبب اغفاله الفصل فى طلب موضوعى لأن الطعن لا يقبل إلا عن الطلبات التى فصل فيها الحكم صراحة أو ضمناً (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٤٧٨ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦٢/٥/٢٤ - المستشار عبد المنعم دسوقى - المرجع السابق رقم ٣١٨٩ .

(٢) الطعن رقم ١١٠ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٧/١١/٢٩ - الموضع السابق .

(٣) الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٦٤ق . أحوال شخصية - جلسة ١٩٩٩/١١/١٦ - المحاماة ، المرجع السابق ص٢٥٥ .

(٤) الطعن رقم ٣٨٦٥ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠١/٢/١١ - المستشار محمد وهبة الموضع السابق .

بطلان عقد الهبة :

إن العقد المشوب ببطلان أصلى متعلق بالنظام العام هو فى نظر القانون لا وجود له . ولما كان التقادم لا يصحح إلا ما كان له وجود فإن مثل هذا العقد لا ينقلب صحيحًا مهما طال عليه الزمن . ومن ثم لا يكون البتة للتقادم أثر فيه ، ولصاحب الشأن دائماً أبداً رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه . وإذن فالحكم الذى يقضى بسقوط الحق فى رفع دعوى بطلان عقد الهبة مع تسليمه بأنه باطل بطلاناً أصلياً متعلقاً بالنظام العام يكون مخالفاً للقانون (١) .

واجازة الهبة الباطلة لعيب فى الشكل بتنفيذها تنفيذاً اختيارياً مؤداه انقلابها إلى هبة صحيحة تخضع للقواعد العامة فى الإثبات (٢) .

والأصل طبقًا لنص المادة ١/٤٨٨ من القانون المدنى فى هبة العقار أن تكون بورقة رسمية حتى تتوافر للواهب أسباب الجدية فى عقد ينزل به عن ماله دون مقابل وإلا وقعت الهبة باطلة بطلاناً مطلقًا لا تصححها الاجازة ، غير أن المشرع خرج على هذا الأصل العام فى حالة التنفيذ الاختيارى للهبة بما أورده بنص المادة ٤٨٩ من القانون المدنى والتى تنص على أنه « إذا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعيب فى الشكل فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه » يدل على أن الهبة الباطلة لعيب فى الشكل ترد عليها الاجازة بالتنفيذ الاختيارى لها دون غيره من طرق الاجازة فلا تجاز بالقول أو بالتصرف أو بغير ذلك من طرق التعبير عن الارادة الصريحة أو الضمنية ، ولكى تنتج هذه الاجازة آثارها يشترط أن يكون الواهب عالماً بأن الهبة باطلة لعيب فى الشكل ومع ذلك قام بتنفيذها لتسليم المال الموهوب للموهوب له قاصداً بذلك اجازة الهبة وعند ذلك تنقلب الهبة صحيحة ولا يشترط فيها الرسمية (٣) .

---

(١) الطعن رقم ١٢٤ لسنة ١٥ق جلسة ١٩٤٦/١٢/٥ – الموضع السابق .

(٢) الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦ – المكتب الفنى السنة ٣٩ ع١ صفحة ١٧٧ .

(٣) الطعن رقم ٦٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٢ – الموضع السابق .

وإذ كان جواز إثبات التصرفات القانونية بشهادة الشهود طبقًا للاستثناء المنصوص عليه في المادة ٦٣ من قانون الإثبات – عند وجود مانع مادى أو أدبى يحول دون الحصول على دليل كتابى منوطًا بألا تكون هذه التصرفات مما يوجب الشارع افراغها فى محرر رسمى لأن الرسمية تكون ركنًا من أركانها فلا تنعقد ولا تثبت بغيرها ، وكان النص فى المادة ٤٨٨ من القانون المدنى على أن تكون الهبة بورقة رسمية وإلا وقعت باطلة ما لم تتم تحت ستار عقد آخر » ... وفى المادة ٤٨٩ منه أنه « إذا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعيب فى الشكل فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه » يدل على أنه وإن كانت الورقة الرسمية شرطًا لانعقاد الهبة فلا تصح ولا تثبت بغيرها ، إلا انه لما كانت الهبة الباطلة لعيب فى الشكل ترد عليها الاجازة عن طريق تنفيذها تنفيذًا اختياريًا من جانب الواهب أو ورثته – بأن يكون الواهب أو الوارث عالمًا بأنها باطلة لعيب فى الشكل ومع ذلك يقوم بتنفيذها راضياً مختاراً وهو على بيِّنة من أمره فيسلم المال الموهوب إلى الموهوب له قاصداً من ذلك اجازة الهبة فتنقلب الهبة الباطلة إلى هبة صحيحة بهذه الاجازة الخاصة ولا يجوز له أن يسترد ما سلمه – فإن مقتضى ذلك أن إثبات عقد الهبة التى يتم تنفيذها تنفيذاً اختيارياً لا يتقيد بأن يكون بورقة رسمية بل يكون خاضعًا للقواعد العامة فى إثبات سائر العقود (١) .

ولما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة بأن لقاضى الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى ، وبحسبه أن يبين الحقيقة التى اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله ، ولا عليه بعد ذلك أن يتتبع الخصوم فى مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم ، ويرد استقلالاً على كل قول أو حجة أو طلب اثاروه ، مادام قيام الحقيقة التى اقتنع بها وأورد دليلها ، فيه الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات ، ولا يعيب الحكم المطعون فيه وقد أخذ بتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ألا يرد بأسباب خاصة على ما ورد

---

(١) الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦ – المستشار عبد المنعم دسوقى ٣١٨٢ .

بالتقرير الاستشارى ، إذ أن فى أخذه بالتقرير الأول ما يفيد أن المحكمة لم تر فى التقرير الاستشارى ، ما ينال من صحة تقرير الخبير الذى اطمأنت إليه ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على ما خلص إليه تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى من أن مورث المطعون عليهما الثالثة والرابعة قام بتنفيذ ما التزم به فى البند الحادى عشر من عقد الصلح المؤرخ ٢٧/ ١٠/ ٦٤ من تقرير حق ارتفاق على عقاره وذلك بترك ستة أمتار من هذا العقار ورتب على ذلك عدم جواز المطالبة باسترداد هذا الحق بعد أن تم التنازل عنه اختياراً عملاً بالمادة ٤٨٩ من القانون المدنى باعتبار أن هذا التنازل هبة باطلة لعيب فى الشكل لصدوره بغير مقابل دون افراغه فى ورقة رسمية ، وكان هذا الذى خلص إليه الحكم سائغاً وله أصله الثابت بالأوراق بما يكفى لحمل قضائه فإن النعى لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الأدلة فيها وهو ما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض (١) .

---

(١) الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠ - الموضع السابق - رقم ٣١٨٣ .

الفصل الرابع
نماذج عقود الشركات

- الشركات المدنية والشركات التجارية .
- شركات الأشخاص (التضامن - التوصية البسيطة) .
- شركات الأموال (المساهمة - التوصية بالأسهم) .
- الشركات ذات المسئولية المحدودة وشركات المحاصة .
- عقد المشاركة بالوقت Time - share .
- عقد المشاركة بالعمل .
- عقود الاستثمار .
- عقود نقل التكنولوچيا .

ملاحظات عامة

١- صدر القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ باصدار قانون التجارة ونشر بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٩ مكرراً الصادر فى ١٧ من مايو ١٩٩٩ ونص فى المادة الأولى من مواد الاصدار على أن يلغى قانون التجارة الصادر بالأمر العالى فى ١٣ من نوفمبر سنة ١٨٨٣ عدا الفصل الأول من الباب الثانى منه والخاص بشركات الأشخاص .

٢- بناء على هذا النص فإن مواد الشركات المشار إليها فى المجموعة التجارية القديمة ١٨٨٣ لا زالت سارية وهى المواد من ١٩ إلى ٦٥ ومقتضى ذلك أن جميع الأحكام الخاصة بشركات الأشخاص والواردة بالمجموعة التجارية الملغاة تعتبر سارية وعلى أساسها تم اعداد الصيغ الخاصة بشركات الأشخاص .

٣- إلى جانب ذلك يسرى القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٩٨ وبالقانون ١٥٩ لسنة ١٩٩٨ باصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة .

٤- ويحكم الشركات أيضاً القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام المعدل بالقانون رقم ١٤٩ لسنة ٢٠٠١ .

والقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الإستثمار وقانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٩٧ وبالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٠ والقانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٩٨ بشأن حماية الإقتصاد القومى من الآثار الناجمة عن الممارسة الضارة فى التجارة الدولية والقانون رقم ١٢٨ لسنة ٢٠٠١ فى شأن إنشاء مركز معلومات التجارة وغيرها وسوف تكون الصيغ معدة على أساس أحكام هذه القوانين مع إيراد أحدث المبادئ التى

قررتها محكمة النقض فى مواد الشركات .

٥- نبذة عن مشروعات الـ B.O.T .

أدى التطور السريع للنشاط الاقتصادى وثورة الاتصالات والتطور التكنولوچى إلى ظهور حاجة الدول النامية للأموال اللازمة لاقامة المشروعات رغبة فى التخلص من الديون الخارجية والاستفادة من الخبرات الأجنبية والتكنولوچيا المتطورة خصوصاً وأن مشروعات البنية الأساسية فى الدول النامية تحتاج إلى تمويل قد يشكل عبئًا كبيراًعلى ميزانية الدولة ومن هنا اتجهت الدول النامية إلى نظام الـ B.O.T وهى الأحرف الأولى من عبارة Built , Operate , Transfer أى التشييد والادارة والتملك وأول ظهور لهذا النظام كان فى الولايات المتحدة الأمريكية ثم انتقل إلى الدول الأوربية منذ القرن التاسع عشر - وخلاصة هذا النظام هو اتاحة الحق للقطاع الخاص فى الحصول على امتياز الحكومة لبناء وتشغيل مشروع ما والانتفاع بمزاياه لفترة زمنية لا تقل عن ٢٥ سنة تنتقل بعدها ملكية المشروع للدولة وهذا النظام يعتبر جديداً على مصر التى تحتاج إلى التمويل فى بعض المشروعات الكبيرة التى تتصل بالبنية الأساسية كالكهرباء والسكة الحديد كما يحتاج إلى حرص شديد من جانب الدولة حتى لا يدخل المستثمرون الأجانب أو المغامرون فى هذه المشروعات بتقديم قروض وهمية والحصول على امتيازات تعود بنا إلى عصر امتياز قناة السويس وغيرها ولذلك فإن الأفضل أن تتم هذه المشروعات برأس مال وطنى وخبرات وطنية مع الاستعانة بالخبرات ورؤوس الأموال الأجنبية فى ظل ضوابط واضحة ومحكمة لا تسمح بالاضرار باقتصاد الدولة - وقد أعدت هيئة اليونيدو التابعة للأمم المتحدة نماذج عقد مفصلة لمشروعات الـ B.O.T .

أولاً : شركات التضامن

صيغة رقم (٦٢)

عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط تجارى

نموذج عقد تأسيس شركة تضامن

أنه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود فى القاهرة بتاريخ .... ومهنته .... وديانته مسلم ويحمل بطاقة عائلية رقم .... صادرة بتاريخ .... من سجل مدنى .... ومقيم بشارع .... قسم ....

٢) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود فى الإسكندرية بتاريخ .... ومهنته .... وديانته مسيحى ويحمل بطاقة شخصية رقم .... صادرة بتاريخ .... من سجل مدنى .... ومقيم .... قسم ....

٣) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود فى القاهرة بتاريخ .... ومهنته .... ومسلم الديانة ويحمل بطاقة عائلية رقم .... صادرة من .... سجل مدنى .... ومقيم بشارع .... قسم ....

٤) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود فى .... بتاريخ .... ومهنته .... وديانته مسلم ويحمل بطاقة شخصية رقم .... صادرة من سجل مدنى .... ومقيم بشارع .... تبع قسم ....

والجميع طرف أول

ثانياً :

١) السيد / .... سعودى الجنسية ومولود فى

السعودية وديانته مسلم ويحمل جواز سفر رقم .... صادراً من الرياض بتاريخ .... ، ومقيم شارع .... بالقاهرة قسم .... شريك موصى .

طرف ثانٍ

أقر المتعاقدون بعدم خضوعهم للحراسة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ وسائر القوانين النافذة فى مصر ، واتفقوا على تكوين شركة تضامن تجارية بالشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا العقد .

فصل تمهيدى

حيث أن الأطراف المتعاقدة يرغبون فى تكتيل جهودهم ونشاطهم التجارى من خلال تصنيع وإصلاح وتوضيب وتركيب العدسات الطبية والنظارات الطبية والشمسية وشنابرها وسائر مستلزماتها التى يتطلبها هذا النشاط .

ولما كان أفراد الطرف الأول وهم المتعاقدون من الأول إلى الرابع يمتلكون المحل الكائن بجهة ...... والمحدد بالحدود الآتية ، الحد البحرى دكان والحد القبلى أجزخانة والحد الشرقى باقى ملك الغير والحد الغربى شارع ...... ، والمحل تم شراؤه بالجدك فى ...... وقيمته الايجارية ...... جنيهاً فى الشهر وذلك لاستخدامه كمحل لبيع وتجهيز العدسات والبصريات والنظارات الطبية والشمسية ، وقد قام أفراد الطرف الأول بتجهيز المحل من أثاث وتأسيس وديكورات وثمن نقدى مدفوع للمالك عن بعض العناصر المادية والمعنوية وتكلف كل ذلك مبلغ ...... دفعها أفراد الطرف الأول بالتساوى من مالهم الخاص .

ولما كان الطرف الثانى (المتعاقد الخامس) يقوم بممارسة نفس النشاط فى المملكة العربية السعودية فقد أبدى رغبته فى مشاركة أفراد الطرف الأول فى تأسيس شركة تضامن وفقاً لأحكام القوانين المصرية وذلك لتحقيق الغرض الموضح بصدر هذا التمهيد ووافق أفراد الطرف الأول على هذه الرغبة وتكونت الشركة بمقتضى بنود هذا العقد والشروط المشار إليها فيه .

الفصل الأول

اسم وعنوان الشركة وغرضها ومدتها

مـادة (١)

يكون اسم الشـركة هو « شـركة داليا لبيع وتجـهيز النظارات الطبية والشـمسية » .

مـادة (٢)

تتـخذ الشركة لها سـمة تجارية هى « نور للبـصريات » ، وتسـجل هذه السمة مع اسم الشـركة وكافة معاملاتها .

مـادة (٣)

يكون مـقر الشركة وعنوانها هـو ...... ويجوز أن يكون لهـا فروع فى أماكن أخرى بمصر أو بالخارج وذلك بموافقة أغلبية الشـركاء .

مـادة (٤)

يكـون غرض الشـركة هو بيع وتجـهيـز وتصـليح النظارات الطـبية والشـمسية .

مـادة (٥)

مدة الشـركة خمس سـنوات تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد - وهـو تاريخ تحـريـره - وتتـجـدد لمدد أخرى ممـاثـلة مـا لـم يـخطـر أحـد الشـركاء شركاءه الآخـرين بإنذار على يد مـحضـر برغبـته فى الانسـحاب من الشـركة قبل نهاية مـدتها أو أية مـدة مجددة وذلك قـبل ثلاثة أشـهر على الأقل .

مـادة (٦)

تكون جميـع معاملات الشركة وتعهداتها صادرة باسـمها وعنوانها.

الفصل الثانى

رأس مال الشركة

مـادة (٧)

رأس مـال الشـركة الـنقـدى مـبلـغ ...... جـنيـه مـصـرى دفـعـت من الشـركاء بالتـساوى .

مـادة (٨)

يجوز بموافقة اغلبية الشركاء زيادة رأس المال النقدى وفقًا للنسب التى يتفق عليها .

مـادة (٩)

يجوز ادخال شركاء جدد بحصص عينية أو نقدية وذلك بموافقة اغلبية الشركاء .

الفصل الثالث

الإدارة وحق التوقيع

مـادة (١٠)

ويكون للشريك الأول من افراد الطرف الأول حق الإدارة من الناحية الفنية ويكن للشريك الثانى من افراد الطرف الأول حق الإدارة من الناحية الإدارية والمالية والحسابية ، ومع عدم الإخلال بما جاء بالمادة ١٧ من هذا العقد يكون لهذين الشريكين وحدهما حق التوقيع والإدارة مجتمعين ومنفردين ويكون هذان الشريكان هما الممثلان القانونيان للشركة .

مـادة (١١)

يكون التوقيع على معاملات وتعهدات الشركة باسم الشركة وعنوانها .

مـادة (١٢)

التعهدات التى تزيد قيمتها على خمسين الف جنيه يلزم التوقيع عليها من الشريكين المسئولين عن الإدارة مجتمعين بشرط موافقة اغلبية الشركاء،على انه فى حالات الاستعجال القصوى يجوز الحصول على موافقة الأغلبية بعد توقيع الشريكين المديرين وقبل نفاذ التصرف.

مـادة (١٣)

لا يجوز عزل الشريكين المسئولين عن الإدارة أو عزل أحدهما إلا بموافقة اغلبية الشركاء .

مـادة (١٤)

إذا حدث خلاف فى مجال الإدارة يجرى بحثه واتخاذ قرار فى شأنه بموافقة اغلبية الشركاء .

مـادة (١٥)

يجوز لأى شـريك سـواء من الـذين يتـولون الإدارة أو الآخـرين أن يكون لـه دخل من عـمله ونشـاطه الخـاص أو أية أعمـال أخرى بشـرط الا يتعارض ذلك مع أهداف الشركة ونشاطها .

مـادة (١٦)

يجوز أن يخصص للمدير المسئول عن الإدارة مرتب سنوى مقابل أعمـال الإدارة ، كمـا يجـوز أن يخـصص له أو لأى شـريك أو اكـثر بدل انتقـال شهرى ثابت فى حدود المبلـغ المتفق عليه بين أغلبية الشركاء وذلك لمواجهة أعمـال معينة ، وتدرج هذه المرتبات والبدلات فى بنود المصروفات ولا يدخل حسابها فى الاعتبار عند توزيع الأرباح .

مـادة (١٧)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء تفويض واحد أو أكثر من غير المديرين للقيام بأعمال الإدارة كلها أو بعضها للفترة التى يتفقون عليها كتابة ، كما يجوز تفويض أى شريك فى عمل أو أعمال محددة مما يدخل فى أعمال الإدارة ويكون هذا التفويض مكتوباً وموقعاً من أغلبية الشركاء .

الفصل الرابع

النظام المالى والحسابى

مـادة (١٨)

تستخرج الشركة بطاقة ضريبية باسمها وعنوانها مع عدم الاخلال بما يكون لدى أى شريك من بطاقة ضريبية خاصة به .

مـادة (١٩)

تمسك الشركة دفاتر ايرادات ومصروفات معتمدة من مأمورية الضرائب المختصة وعلى الأخص دفتر اليومية ودفتر الأستاذ ودفتر صور المراسلات ، ويجرى التعامل على أساس هذه الدفاتر كما يتم القيد فيها أولاً بأول تحت إشراف الشريك المدير - الطرف الثانى من أفراد الطرف الأول .

مـادة (٢٠)

تكون دفاتر الشركة حجة على جميع الشركاء بما دوّن فيها من بيانات ولا يجوز لأى شريك أن يحتج بأية أوراق أخرى تتعارض مع الثابت بالدفاتر .

مـادة (٢١)

تبدأ السنة المالية للشركة من تاريخ تحرير هذا العقد وحتى آخر ديسمبر سنة ...... وتبدأ السنة المالية بعد ذلك من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

مـادة (٢٢)

فى نهاية كل سنة مالية يجرى إعداد ميزانية الشركة بمعرفة محاسب قانونى تختاره أغلبية الشركاء وتصدر الميزانية على أساس البيانات الثابتة بدفاتر الشركة ومستنداتها وتعهداتها وتعتبر هذه الميزانية ملزمة لجميع الشركاء بعد اعتمادها من المحاسب القانونى وارسال صورة منها لكل شريك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، فإذا مضى شهر على اخطار الشريك بالميزانية دون أن يعترض عليها اعتبرت نافذة فى حقه بصفة نهائية .

مـادة (٢٣)

يكون الشريك المسئول عن الإدارة المالية – وهو الفرد الثانى من أفراد الطرف الأول – هو المسئول عن كل ما يتعلق بأعمال الشركة المالية وحساباتها ودفاترها التجارية وميزانياتها وتجرى جميع هذه الأعمال تحت اشرافه وإدارته ويكون هو حلقة الوصل مع محاسب الشركة .

مـادة (٢٤)

يحق لكل شريك أن يطلع على الدفاتر والأوراق والحسابات الخاصة بالشركة وذلك بنفسه أو بوكيل عنه .

مـادة (٢٥)

يفتح حساب خاص باسم الشركة فى أحد البنوك التى يتفق عليها

أغلبية الشركاء وتودع به المبالغ النقدية الخاصة بالشركة وكافة معاملاتها المالية ، ويجوز أن يكون للشركة حساب جارٍ فى أكثر من مصرف وذلك باتفاق أغلبية الشركاء .

الفصل الخامس

توزيع الأرباح والخسائر

مادة (٢٦)

يراعى فى تحديد الأرباح والخسائر النهائية استنزال أجور العاملين بها والمصروفات الإدارية ورواتب ومكافآت المديرين والشركاء وكافة النفقات من مياه وإنارة وغاز وتكييف وصيانة الآلات والعدد وتجديدها وكذلك الضرائب والرسوم وغير ذلك من المصروفات .

مادة (٢٧)

بعد اعتماد الميزانية السنوية للشركة توزع الأرباح بين الشركاء بالتساوى ، مع عدم الاخلال بحق المديرين المسئولين عن الإدارة فى حصولهم على رواتبهم وبدلاتهم فلا تخصم هذه المبالغ من نصيبهم فى الأرباح .

مادة (٢٨)

إذا تعرضت الشركة إلى حادثة طارئة أو ظرف قهرى أدى إلى إتلاف مقرها أو بعض محتوياته أو إذا حققت خسارة جسيمة تحمل الشركاء جميعاً قيمة التلفيات أو الخسارة بالتساوى .

مادة (٢٩)

يجوز تأجيل توزيع الأرباح لمدة عامين متتاليين إذا وافق جميع الشركاء على ذلك بهدف مواجهة ظروف معينة أو نقص فى السيولة أو زيادة راس المال أو توسيع النشاط .

مادة (٣٠)

يكون التزام الشركاء بديون الشركة فى حدود أرباحهم ، ولا

تضامن بين الشركاء فيما يلزم كل منهم من ديون الشركة إلا فى حدود نصيبه فى الشركة .

مادة (٣١)

إذا وجد دائنون شخصيون لأحد الشركاء فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص هذا الشريك فى رأس المال وإنما لهم أن يتقاضوها مما يخصه فى الأرباح .

الفصل السادس

الالتزام بعدم المنافسة

مادة (٣٢)

لا يعتبر الجهد أو النشاط الذى يبذله الشريك حكراً على الشركة إذ يجوز له أن يتولى أى عمل آخر لحساب نفسه أو غيره بشرط عدم التعارض بين ما يمارسه من عمل خاص وبين نشاط وعمل الشركة ، ويحظر فى جميع الأحوال على أى شريك أن يمثل مصالح متعارضة .

مادة (٣٣)

على الشريك أن يمتنع عن أى نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفاً للغرض الذى أنشئت من أجله .

مادة (٣٤)

على الشريك أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة ما يبذله فى تدبير مصالحه الخاصة ، ومعيار العناية هنا هو عناية الرجل الحريص .

مادة (٣٥)

لا يجوز لأى شريك أن يحتجز تحت يده أية مبالغ من أموال الشركة .

مادة (٣٦)

إذا أنفق الشريك على الشركة من ماله الخاص أو أنفق فى مصلحتها

شيئًا من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر كان له الحق فى استرداد هذه المبالغ فوراً وبدون فوائد ، فإذا حدث خلاف بين الشركاء فى هذا الخصوص تطبق أحكام الفضالة المنصوص عليها بالقانون المدنى المصرى .

مادة (٣٧)

على الشريك الالتزام بكتمان أسرار الشركة والاحتفاظ بها وعدم إفشائها ، ويسرى هذا الالتزام طوال سريان العقد ولمدة سنة تالية لانقضائه لأى سبب من الأسباب أو من تاريخ تخارج الشريك أو انسحابه من الشركة .

مادة (٣٨)

لا تخل أحكام هذا الفصل بحق أى شريك فى اشتراكه حاليًا أو مستقبلاً فى شركة أخرى أو فى مشروع فردى ولو كان يمارس نفس النشاط بشرط التزامه بعدم المنافسة وعدم تمثيل مصالح متعارضة .

الفصل السابع

الإنسحاب والتنازل والتخارج والإحلال

مادة (٣٩)

استثناء مما جاء بالمادة (٥) من هذا العقد ، يكون لأى شريك الحق فى الانسحاب أو التخارج من الشركة فى أى وقت قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة وذلك بموافقة أغلبية الشركاء كتابة على الانسحاب أو التخارج ، وتصفى حقوق وحسابات الشريك المنسحب أو المتخارج وفقاً لآخر ميزانية ، ويجوز فى حالة عدم وجود أموال سائلة بالشركة إعطاء الشريك المنسحب أو المتخارج شيكات مقبولة الدفع أو سندات إذنية بجملة مستحقاته ، وبعد الانسحاب أو التخارج يعاد توزيع الحصص بين الشركاء الباقين بمقتضى اتفاق مكتوب .

مادة (٤٠)

إذا كانت حصة الشريك المنسحب أو المتخارج حصة عينية يجرى

تقويمها بالمال النقدى بسعر السوق وبموافقة اغلبية الشركاء بما فيهم الشريك المنسحب أو المتخارج ، فإذا رفض هذا التقويم الذى اتفقت عليه الأغلبية وجب عليه أن يقبل مقابلاً نقدياً يمثل قيمة الانتفاع بحصته العينية وذلك لمدة سنة تالية للانسحاب أو التخارج أو للمدة الباقية لانقضاء الشركة أيهما أقل وذلك إلى أن يجرى تدبير المبلغ السائل المقابل لهذه الحصة .

مادة (٤١)

حصص الشركاء النقدية والعينية غير قابلة للتداول بالبيع أو الرهن أو التبرع أو الهبة أو أى نوع من أنواع التصرفات كما لا يجوز حوالتها للغير .

مادة (٤٢)

يحظر على الشريك إحلال آخر بدلاً منه فى حقوقه والتزاماته بدون موافقة باقى الشركاء بالأغلبية المطلقة ويشرط أن تكون هذه الموافقة مسجلة كتابة .

مادة (٤٣)

لا يجوز لأى من الشركاء أن يتنازل عن حصته للغير حتى ولو كانوا من ذوى قرباه .

مادة (٤٤)

فى حالة رغبة أى من الشركاء التخارج من الشركة يعرض الأمر على باقى الشركاء فإذا وافقت أغلبيتهم على قبول التخارج تحرر محضر بذلك ويجرى اتخاذ اجراءات شهره وتوثيقه قانوناً واخطار السجل التجارى به ، ويجوز للأغلبية رفض التخارج مؤقتاً إذا تبين أنه فى وقت غير لائق أو غير ملائم أو كان من شأن قبوله زعزعة المركز الاقتصادى والمالى للشركة .

مادة (٤٥)

فى حالة موافقة الأغلبية على التخارج يتم اعداد حسابات ومستحقات الشريك المتخارج وفقاً لحصته بالقيمة الدفترية فى رأس

المال وتحسب له أرباحه وفقاً لآخر ميزانية . وتطبق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا العقد فى حالة التخارج .

الفصل الثامن

الوفاة والمرض والاعتزال وفقدان الأهلية والإفلاس

مادة (٤٦)

إذا توفى أحد الشركاء أثناء قيام الشركة كان لورثته الشرعيين كافة ما يكون لمورثهم من حقوق ويتحملون التزاماته فى حدود ما آل إليهم .

على أنه إذا كان من بين الورثة من تتوافر فيه شروط الشريك المتضامن وأبدى رغبته فى دخول الشركة بنصيبه فى حصة مورثه كان لأغلبية الشركاء الباقين على قيد الحياة الموافقة على ذلك أو الرفض مع عدم الاخلال بأنصبة باقى الورثة .

مادة (٤٧)

يكون لابن أو ابنة أو زوجة الشريك المتوفى الحق فى جميع الأحوال فى دخول الشركة كشركاء امتداداً للوالد أو الزوج المتوفى بشرط أن تتوافر فيهم الشروط اللازم توافرها فى الشريك المتضامن وبشرط موافقة أغلبية الشركاء الباقين على قيد الحياة .

مادة (٤٨)

يجرى التعامل بين ورثة الشريك المتوفى والشركاء الباقين على قيد الحياة وفقاً للاشهادات الشرعية وقوائم الجرد القانونية وشهادات الميلاد والزواج الرسمية .

مادة (٤٩)

لا يجوز لدائنى الشريك المتوفى أو ورثته أن يوقعوا الحجز على أموال الشركة أو يطلبوا وضع الأختام أو فرض الحراسة عليها .

مــادة (٥٠)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء اعتبار الشركة مفسوخة وتصفيتها إذا توفى شريكان ، وحينئذ تجرى التصفية لأموالها بين ورثة الشريكين المتوفيين وبين باقى الشركاء وفقاً لحصة كل شريك ونسب توزيع الأرباح المتفق عليها .

مــادة (٥١)

يقع على عاتق الشركاء الباقين على قيد الحياة التزام ادبى بأن يتخذوا كافة الاجراءات القانونية والقضائية والادارية اللازمة لصيانة حقوق ورثة الشريك المتوفى والدفاع عن مصالح أبنائه وبناته القصّر .

مــادة (٥٢)

إذا أصاب أى شريك مرض أقعده مؤقتاً عن العمل قام الشركاء الآخرون بتدبير الأمر وتنظيم العمل فى ضوء هذا الظرف الطارئ دون أن يؤثر ذلك أو يخل بكافة حقوق الشريك المريض ، فإذا استطال المرض بحيث لم يعد بإمكان الشريك مواصلة العمل أو حدث له عجز كلى أو جزئى يحول بينه وبين العمل جاز له أن يعتزل ويتعين على باقى الشركاء فى هذه الأحوال أن يوافقوا على اعتزاله ، وتسوى حقوق والتزامات الشريك المعتزل وفقاً للأحكام المشار إليها فى المواد ٣٩ وما بعدها من هذا العقد .

مــادة (٥٣)

إذا فقد أحد الشركاء أهليته أو صدر حكم بإشهار إفلاسه تجرى فى شأنه القواعد المنصوص عليها بالمواد ٣٩ و٤٠ و٤١ و٤٢ من هذا العقد.

الفصل التاسع

فسخ الشركة

مــادة (٥٤)

يفسخ العقد قبل انتهاء مدته أو قبل انتهاء المدة المجددة إذا وافقت أغلبية الشركاء على ذلك ، وتتبع حينئذ قواعد واجراءات

التصفية المنصوص عليها فى الفصل العاشر من هذا العقد .

مادة (٥٥)

يفسخ العقد كذلك إذا لم تحقق الشركة أرباحاً خلال ثلاث سنوات متتالية أو حققت خسارة جسيمة فى عامين متتاليين .

ومع ذلك يجوز باتفاق الشركاء جميعًا استمرار الشركة رغم الخسارة أو عدم تحقيق الأرباح .

الفصل العاشر
تصفية الشركة وقسمتها

مادة (٥٧)

يجرى تصفية الشركة وقسمتها بالاتفاق ، ولا يجوز لأى من الشركاء رفع دعوى قسمة أو دعوى تصفية ضد الشركة إلا بعد تعذر الاتفاق على قسمة مهايأة والتصفية الودية .

مادة (٥٨)

تختار أغلبية الشركاء واحداً منهم أو اكثر للقيام بأعمال المصفى أو يتفقون على اختيار شخص أجنبى عن الشركة للقيام باجراءات التصفية والقسمة على أن يخطر باقى الشركاء بهذه الاجراءات أولاً بأول ، ولا يجوز لدائنى الشركاء أو الغير أو ورثة الشريك المتوفى الاعتراض على قرار الأغلبية فى اختيار المصفى .

مادة (٥٩)

إذا صفيت الشركة بسبب وفاة شريك أو اكثر كان لورثتهم كل ما لمورثهم من حقوق ناشئة عن هذا العقد وتكون لهم الصفة والمصلحة فى حضور ومتابعة ومناقشة كافة اجراءات القسمة والتصفية حتى ينتهى توزيع أموال الشركة .

مادة (٦٠)

إذا انتهت الشركة بالحل أو الفسخ أو الانقضاء لأى سبب من

الأسباب تنتهي سلطة المديرين وتبقى الشخصية المعنوية للشركة بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهي التصفية .

مادة (٦١)

يقوم بالتصفية جميع الشركاء ويجوز أن يشترك معهم ممثلون عن ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية ولا يجوز لهم في هذه الحالة أن يبدأوا أعمالاً جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لاتمام أعمال سابقة ، كل ذلك مع عدم الاخلال بما نص عليه في المادة ٥٨ من هذا العقد .

مادة (٦٢)

يجوز للمصفي سواء أكان مختاراً من الشركاء أو كانوا جميعاً أن يبيع أموال الشركة الجائز بيعها قانوناً إما بالمزاد أو بالممارسة كما يجوز بيع مقر الشركة بشرط موافقة أربعة على الأقل من الشركاء ، ويعتبر ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية امتداداً لمورثهم في ممارسة هذا الحق .

مادة (٦٣)

لا يخل فسخ الشركة أو تصفيتها بحقوق العاملين بها والضرائب والرسوم بكافة أنواعها وكذا المطالبات والديون الحالة والغير متنازع فيها إذ تستنزل جميع هذه التكاليف قبل اجراء التقسيم والتوزيع .

مادة (٦٤)

تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعًا وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم وبعد استنزال المبالغ اللازمة لسداد الديون التي لم تحل وبعد رد المصروفات والقروض التي يكون أحد الشركاء أو المديرين قد باشرها لمصلحة الشركة .

مادة (٦٥)

تقسم أموال الشركة بنسبة حصة كل منهم النقدية والعينية ولا يكون لورثة الشريك المتوفى من حقوق إلا بمقدار ما كان لمورثهم .

الفصل الحادى عشر

النزاع بين الشركاء

مـادة (٦٦)

لا يجوز لأى من الشركاء طلب فرض الحراسة القضائية على الشركة أو وضع الأختام عليها أو اتخاذ اى اجراء تحفظى من هذا القبيل ، ويسرى هذا الحظر على ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية .

مـادة (٦٧)

إذا تخارج شريك أو انسحب أو اعتزل وفقاً للقواعد المشار إليها فى الفصل السابع من هذا العقد فلا يجوز له أو لخلفائه أن يطلبوا فرض الحراسة القضائية على الشركة أو وضع الأختام عليها .

مـادة (٦٨)

إذا أسفر النزاع عن رغبة شريك أو أكثر فى الانسحاب أو التخارج يجرى تحقيق هذه الرغبة وفقًا للأحكام الواردة بالفصلين السادس والسابع من هذا العقد .

الفصل الثانى عشر

العاملون بالشركة

مـادة (٦٩)

يتولى المدير الإدارى للشركة والمسئول عن الإدارة تعيين العاملين بها وتحديد طبيعة أعمالهم وأجورهم ويوقع على عقود عملهم ، ويتم كل ذلك بمشاورة باقى الشركاء وموافقة أغلبيتهم ، وتحرر عقود العمل والتأمينات باسم وعنوان الشركة .

مـادة (٧٠)

إذا بلغ عدد العاملين بالشركة خمسة عمال فأكثر تعين على المدير المسئول عن الإدارة أن يعد لائحة للعمل والجزاءات التأديبية وفقاً لأحكام

المادة ٥٩ من قانون العمل رقم ١٣٧/١٩٨١ وقرار وزير القوى العاملة رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

مـادة (٧١)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة الإشراف الإدارى على جميع العاملين بالشركة وله حق توقيع الجزاءات التأديبية عليهم ويجوز له أن يفوض غيره من الشركاء فى هذا الحق .

مـادة (٧٢)

يضع الشريك المسئول عن الإدارة القواعد الخاصة التى يتبعها عمال الشركة والتى تتطلب حسن سير العمل بها بما يتفق مع نشاطها وغرضها .

مـادة (٧٣)

يختار الشريك المسئول عن الإدارة المحاسب الذى يتولى إمساك حسابات الشركة وإعداد ميزانياتها واختيار المستشار القانونى للشركة، كل ذلك بعد مشورة باقى الشركاء وموافقة أغلبيتهم .

الفصل الثالث عشر

قيد الشركة وشهرها وتسجيلها

مـادة (٧٤)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة اتخاذ اجراءات قيد الشركة وتسجيلها وشهرها بمأمورية الشهر العقارى المختصة والمحكمة التجارية والسجل التجارى وكذلك اتخاذ اجراءات النشر عن ملخصها بإحدى الصحف اليومية واستخراج التراخيص والمستندات اللازمة ، كل ذلك بالاستعانة بالمستشار القانونى للشركة وبمصروفات على حساب الشركة .

مـادة (٧٥)

يقوم الشريك المسئول عن الإدارة باتخاذ الاجراءات اللازمة لتأثيث

مقر الشركة وشراء الخامات والأدوات اللازمة لمباشرة نشاطها وطبقاً لما تقرره أغلبية الشركاء فى هذا الشأن .

الفصل الرابع عشر

أحكام عامة

مـادة (٧٦)

يعتبر الفصل التمهيدى الوارد بهذا العقد جزءاً مكملاً ومتمماً له .

مـادة (٧٧)

تسرى أحكام المواد من ٥٠٥ إلى ٥٣٧ من القانون المدنى وكذلك نصوص المجموعة التجارية فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا العقد .

مـادة (٧٨)

لا يجوز التنفيذ على أموال الشركة من أجل دين نفقة محكوم به ضد أحد الشركاء ، ولكن يجوز الحجز تحت يد الشركة على ما لهذا الشريك من أرباح حالة ويشترط توافر الشروط القانونية للحجز وصيرورة حكم النفقة نهائياً .

مـادة (٧٩)

يعتبر عنوان الإقامة الذى أثبته الشركاء فى ديباجة هذا العقد هو العنوان الذى يعتد به ، وأية مراسلات أو مكاتبات تتم على هذا العنوان تعتبر صحيحة طالما لم يخطر الشريك الذى غيّر عنوانه شركاءه الباقين بهذا التغيير .

مـادة (٨٠)

يجوز تعديل هذا العقد بالاضافة أو الزيادة فى مواده ، وذلك باتفاق مكتوب موقع من أغلبية الشركاء ، على أن يتخذ الشريك المسئول عن الإدارة كافة الاجراءات القانونية اللازمة لشهر وتوثيق وقيد ونشر التعديل المتفق عليه .

مـادة (٨١)

لا يجوز للشركة قبول أى منح أو هبات أو عطايا من أية جهة أو

فرد ، كما لا يجوز أن تتخذ الشركة أى نشاط سياسى أو دينى أو يسمح باتخاذها كوسيلة لتحقيق غرض من هذا القبيل كل ذلك مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء فى معتقداتهم السياسية والحزبية والدينية .

الفصل الخامس عشر

نسخ العقد والاختصاص

مادة (٨٢)

مع عدم الاخلال بما جاء بنصوص الفصول التاسع والعاشر والحادى عشر من هذا العقد يكون الاختصاص بشأن أية منازعة تنشأ بين الشركاء بخصوص تنفيذه ، من اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وجزئياتها .

مادة (٨٣)

حرر هذا العقد من ثمان نسخ موقعة من جميع الشركاء على جميع صفحاته وهى ...... صفحة وتسلم كل شريك نسخة وتودع نسخة بالسجل التجارى وتحفظ نسخة بمقر الشركة وسلمت نسخة للمستشار القانونى للشركة لايداعها فى الملف الخاص به .

توقيع الطرف الأول　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٦٣)
عقد شركة تضامن لمباشرة نشاط مقهى ومطعم وحلوانى

انه فى يوم .... بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... مصرى الجنسية مقيم بالمنزل رقم ...... بشارع ...... قسم ...... **طرف أول**

٢) السيد / .... ايطالى الجنسية ومصرح له بالاقامة بمصر بموجب بطاقة اقامة خاصة صادرة من مكتب الجوازات والجنسية ببورسعيد بتاريخ ...... برقم ...... لغاية .... ومقيم بشارع ...... **طرف ثانى**

٣) السيد / .... سن .... مصرى الجنسية مقيم ...... **طرف ثالث**

وبموجبه تم الاتفاق بين الجميع على ما يأتى :

مقدمة – بموجب عقد مؤرخ فى أول فبراير ١٩٤٩ تكونت ببورسعيد شركة تضامن مناصفة بين السيد فرانسوا جيانولا والسيد ...... غرضها استغلال محل « حلوانى جيانولا » الكائن بشارع الجمهورية (فؤاد الأول سابقاً) بقسم الشرق ببورسعيد وذلك بالشروط والأوضاع المفصلة فى هذا العقد .

وبتاريخ .... تحرر أمام الموثق العمومى بمدينة لوجانو بسويسرا عقد رسمى بموجبه وهب السيد / فرانسوا جيانولا حصته فى الشركة سالفة الذكر إلى الطرفين الثانى والثالث من العقد الحالى جاعلاً الهبة شاملة كافة عناصر حصته فى الشركة وقد أعلن المذكوران قبولهما لهذه الهبة فى عقد اثبت تاريخه بمكتب الشهر العقارى ببورسعيد فى ......

وبموجب عقد مؤرخ أول فبراير ١٩٦٥ باع السيد / ...... بعقد

غير مشهر حصته فى الشركة إلى السيد / ...... الذى باعها بدوره إلى الطرف الأول فى العقد الحالى وقد شمل البيع جميع عناصر الحصة فى الشركة .

ومن حيث انه يبين من هذه المقدمة أن ملكية الشركة المسماة (حلوانى جيانولا) قد انتقلت بكاملها وبكافة عناصرها وباسمها التجارى إلى الأطراف الثلاثة أعضاء هذا العقد بحق النصف للطرف الأول وبحق الربع لكل من الطرفين الثانى والثالث .

ومن حيث أن كلا من الأطراف الثلاثة يقر للطرفين الآخرين بحصته سالفة الذكر فى محل حلوانى جيانولا وبأنه قد تملكها بالطريق الموضح فيما سبق .

ومن حيث انه قد أصبح لازمًا لصالح الأطراف جميعاً أن ينظموا علاقتهم ببعضهم فقد صح عزمهم على أن يكون هذا التنظيم بالشروط والأوضاع المفصلة فيما يلى :

أولاً – يقر الأطراف الثلاثة بملكية كل من الطرفين الآخرين لحصته فى الشركة وفقًا لما توضح فى مقدمة هذا العقد التى تعتبر جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً – الغرض من الشركة استغلال وإدارة المحل التجارى المعروف باسم (حلوانى جيانولا) والكائن بملك عبد الرحمن لطفى سابقًا (وحالياً أولاد عباس هديه) بشارع الجمهورية بقسم الشرق ببورسعيد وذلك باستغلاله فى جميع أوجه نشاطه الأصلية من مقهى ومطعم وبار وصنع وبيع الحلوى والچيلاتى والمأكولات وكافة ما يتصل بهذه الأوجه من مختلف أنواع النشاط الأخرى أو يتفرع منها .

ثالثًا – عنوان الشركة هو ...... حلوانى جيانولا (خلفاء) ومركزها بشارع ......

رابعًا – مدة الشركة خمس سنوات تبدأ من أول فبراير ...... وتنتهى فى ...... وتمتد لمدد مماثلة ما لم يخطر أحد الأطراف الطرفين

الآخرين برغبته فى عدم التجديد قبل انتهاء المدة السارية بثلاثة أشهر على الأقل بانذار رسمى على يد محضر .

خامساً – قبل الأطراف الثلاثة أن تحدد أصول وخصوم وحقوق والتزامات الشركة حسبما هو ثابت فى ميزانية الشركة السابقة عن المدة المنتهية فى ...... التى يقرر الأطراف الثلاثة بأنهم اطلعوا عليها وتبينوا محتوياتها وبنودها وقبلوا كل ما ورد فيها – وتبعاً لذلك فإن رأس مال الشركة هو ...... جنيهًا يملك فيه الطرف الأول النصف ويملك كل من الطرفين الثانى والثالث الربع .

سادساً – تكون إدارة الشركة للطرف الأول منضماً إليه واحداً من الطرفين الثانى والثالث بحيث يتعين أن تكون أوراق الشركة وتعاقدتها وكافة ما يصدر عنها من تصرفات وشيكات ومدفوعات موقعاً عليها من اثنين من الشركاء أحدهما الطرف الأول كما يكون تمثيل الشركة فى كافة علاقاتها مع جميع الجهات للطرف الأول منضمًا إليه أحد الطرفين الثانى أو الثالث .

سابعاً – توزع الأرباح بين الشركاء بواقع النصف للطرف الأول والربع لكل من الطرفين الثانى والثالث ويتحمل الشركاء الخسارة بنفس النسب .

ولا يتم توزيع الأرباح إلا فى نهاية السنة المالية للشركة وبعد وضع الميزانية وحساب الأرباح والخسائر .

ثامناً – اتفق الشركاء على أن يعهد بحسابات الشركة إلى محاسب قانونى يختص بها وبإمساك الدفاتر والمستندات القانونية وتتحمل الشركة أتعابه .

تاسعاً – يتعهد الأطراف الثلاثة بأن يكرسوا جهودهم لخدمة الشركة وبالا يقوموا بأى عمل آخر طوال قيام الشركة بينهم .

ومقابل ذلك اتفق على أن يتقاضى الطرف الأول مرتبًا شهرياً قدره مائة جنيه ويتقاضى الطرف الثانى مرتباً شهرياً قدره ثمانون جنيهاً ويتقاضى الطرف الثالث مرتبًا شهرياً قدره أربعون جنيهاً وتعتبر هذه

المرتبات ضمن المصروفات الشهرية للمحل ولا يعاد استنزالها فى نهاية العام من الأرباح السنوية .

عاشراً – اتفق الشركاء على انه لا يجوز لأى واحد منهم أن يبيع أو يهب أو يتنازل أو يوصى أو يتصرف بأى شكل من اشكال التصرفات فى حصته أو فى جزء منها أو فى أى حق من حقوقه فيها لأى شخص خارج عن الشركة كما اتفقوا على شمول الحظر اشراك اى شريك أى شخص أخر معه فى حصته – وتنطبق المحظورات السابقة على جميع الأشخاص حتى ولو كانوا اصولاً أو فروعاً أو اقارب او اصهاراً للشريك .

فإذا حصل أن وقع شئ من ذلك حق للشريكين الآخرين أو لمن يشاء منهما اخذ حصة الشريك المخالف بقيمتها حسب أخر ميزانية دون أى اضافة ايا كانت .

كذلك اتفق الجميع على أنه نظراً لكون الشريك الثانى اجنبياً فإنه إذا حصل أن غادر هذا الشريك جمهورية مصر العربية مغادرة نهائية فإنه يصبح من حق الشريكين الآخرين أو لمن يشاء منهما أن يأخذ حصته بقيمتها حسب أخر ميزانية للشركة دون أى اضافة ايا كانت – ولا يحق للشريك الثانى أن يتصرف فى حصته لأى انسان أخر بأى شكل من اشكال التصرفات وأيا كانت شخصية أو صفة أو صلة الانسان المتصرف إليه بالشريك الثانى .

حادى عشر – إذا توفى احد الشركاء انتقلت حصته إلى ورثته الشرعيين وحلوا محله فى كامل حقوقه فى الشركة فيما عدا المرتب المنصوص عليه فى البند التاسع وفيما عدا حق الاشتراك فى الإدارة وتصبح الإدارة حينئذ للشريكين الباقيين على قيد الحياة وحدهما .

ثانى عشر – تحرر هذا العقد من أربع نسخ حفظت واحدة فى مركز الشركة وتسلم كل شريك نسخة للعمل بموجبها – ومصاريف تحرير واشهار هذا العقد تكون على عاتق الشركة .

الطرف الأول　　　　الطرف الثانى　　　　الطرف الثالث

صيغة رقم (٦٤)

عقد شركة تضامن

لمباشرة نشاط اصلاح الأجهزة الالكترونية

انه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... مصرى ، مسلم ، بالغ سن الرشد ، ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... سجل مدنى ...... ومقيم بشارع ...... رقم ...... بمنطقة ...... قسم ......

شريك متضامن

٢) السيد / .... مصرى ، مسلم ، بالغ سن الرشد ، ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... سجل مدنى ...... ومقيم بشارع ...... رقم ...... قسم ......

شريك متضامن

٣) السيد / .... مصرى ، مسلم ، بالغ سن الرشد ، ويحمل بطاقة شخصية رقم ...... ومقيم بشارع .... رقم ...... قسم ......

شريك متضامن

أقر المتعاقدون بأنهم غير خاضعين للحراسة واتفقوا على تكوين شركة تضامن تجارية وفقاً للشروط والأوضاع التالية :

بيانات الشركة

البند الأول : عنوان الشركة – مركز السلام لصيانة الأجهزة الالكترونية « قدرى وشركاه » .

البند الثانى : غرض الشركة ونشاطها – صيانة الأجهزة الالكترونية واصلاحها .

البند الثالث : السمة التجارية للشركة – « سلام سنتر » .

البند الرابع : مقر الشركة – (٤) شارع مصر حلوان بدار السلام قسم مصر القديمة .

رأس مال الشركة

البند الخامس – رأس مال الشركة يتكون من جزء نقدى

مقداره ...... منها ...... دفعت كمقدم ايجار للعين مقر الشركة باعتبار الأجرة الشهرية ...... وكذلك جزء عينى قدره ...... ج ، ثمن الموجودات والأجهزة والمنقولات اللازمة لنشاط الشركة ونفقات التأسيس والتأثيث، وقد سدد الجزء النقدى والجزء العينى بحصص متساوية بين الشركاء بواقع ...... لكل منهم .

البند السادس – يجوز زيادة رأس المال السائل أو تخفيضه باجماع الشركاء .

مدة الشركة

البند السابع – مدة الشركة ثلاث سنوات تبدأ من ١٩٩١/٧/٢٢وتنتهى فى ٢١ شهر ٧ سنة ١٩٩٤ قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة بشرط موافقة جميع الشركاء على هذا التجديد .

البند الثامن – إذا رغب أحد الشركاء فى عدم تجديد الشركة تعين عليه أن يخطر الشريكين الآخرين بخطاب مسجل بعلم الوصول أو بانذار على يد محضر بعدم رغبته فى التجديد وذلك قبل نهاية مدة الشركة أو المدة المجددة بثلاثة أشهر على الأقل .

البند التاسع – إذا أبدى شريكان رغبتهما فى عدم التجديد تعتبر الشركة منتهية بقوة القانون بمجرد انقضاء مدتها أو المدة المجددة وتجرى اتخاذ اجراءات تصفيتها طبقًا للبند التاسع والعشرين وما بعده من هذا العقد .

الإدارة وحق التوقيع

البند العاشر – إدارة الشركة والتوقيع عنها موكلة للشركاء مجتمعين ومنفردين ولكل منهم كافة السلطات اللازمة لتحقيق أغراض الشركة .

البند الحادى عشر – فى حالة انفراد أحد الشركاء بالإدارة يتعين عليه أن يباشر الأعمال اللازمة لأداء غرض الشركة وأن ويوقع باسم الشركة وعنوانها .

البند الثانى عشر – فى التعهدات أو التصرفات أو المعاملات التى تزيد قيمتها على ثلاثة آلاف جنيه يجب لكى تكون نافذة فى حق الشركة والغير أن تصدر وتوقع من شريكين على الأقل .

البند الثالث عشر – فى التصرفات الخاصة برهن الشركة أو بيعها أو تأجيرها أو الاقتراض بضمانها فيجب لكى تكون نافذة أن توقع من جميع الشركاء .

البند الرابع عشر – يتقاضى كل شريك مبلغ مائة جنيه شهرياً نظير اعمال الإدارة ولا يدخل هذا المبلغ ضمن توزيع الأرباح ويندرج تحت بند المصروفات الإدارية .

النظام المالى والحسابى

البند الخامس عشر – تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر من كل عام ، على أنه استثناء من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى ١٩٩١/١٢/٢١ .

البند السادس عشر – تمسك الشركة دفاتر تجارية منتظمة تدرج بها حسابات الشركة ويرصد فيها رأس المال النقدى والأصول الثابتة العينية والديون التى للشركة كما تدون بها جميع الايرادات والمصروفات طبقاً للأصول المحاسبية والعرف التجارى والحرفى .

البند السابع عشر – يحق لكل شريك أن يطلع فى أى وقت على دفاتر الشركة ورصيدها بنفسه أو بواسطة من يفوضه فى ذلك بتوكيل رسمى عام أو خاص تحدد فيه حدود ونطاق الوكالة .

البند الثامن عشر – يتم فى نهاية كل سنة مالية جرد أصول الشركة وخصومها واعداد الميزانية بالأرباح والخسائر وتكون هذه الميزانية حجة على الشركاء فور اعتمادها من محاسب قانونى .

البند التاسع عشر – يراعى فى تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية استنزال أجور العمال ومرتبات المديرين ونفقات استهلاك الآلات والكهرباء والمياه والغاز ونفقات التجديد والاحلال والضرائب والرسوم وغير ذلك من المصروفات .

البند العشرون – توزع الأرباح والخسائر بين الشركاء بالتساوى وذلك بعد اعتماد الميزانية السنوية ، ويجوز تجنيب جزء من الأرباح بحصص متساوية وإضافته لرأس المال السائل . وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية ولا يجوز توزيع أرباح على الشركاء إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

الالتزام بعدم المنافسة

البند الحادى والعشرون – يحظر على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من الأعمال التى تقوم بها وإلا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم الاخلال بمطالبته بتعويض الأضرار التى تكون قد حلت بالشركة نتيجة تصرفه غير المشروع .

البند الثانى والعشرون – يسرى الحظر المنصوص عليه بالبند السابق لمدة سنة من تاريخ انقطاع علاقة الشريك بالشركة .

البند الثالث والعشرون – استثناء من حكم البندين السابقين يكون لكل شريك مطلق الحق فى مباشرة نشاطه الفنى والحرفى بأجر أو بدون أجر وذلك دون أدنى مسئولية مادام ذلك لا يتعارض مع أغراض الشركة أو ينطوى على منافسة غير مشروعة لنشاطها .

الانسحاب والتنازل والتخارج

البند الرابع والعشرون – يحظر على أى شريك أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة ولا أن يبيع أو يرهن حصته فيها أو يقترض عليها أو يؤجرها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة الشريكين الآخرين كتابة .

البند الخامس والعشرون – إذا رغب أحد الشركاء فى التخارج من الشركة تعين عليه أن يبدى هذه الرغبة كتابة للشريكين الآخرين قبل شهر على الأقل ويجوز لهذين الشريكين أن يستمرا فى الشركة رغم التخارج كما يجوز لهما ادخال شريك آخر بدلاً من الشريك المتخارج بذات الحصة أو الحصة التى يتفق عليها ، كما يجوز لهما انهاء الشركة وتصفيتها وفقاً للبنود ٢٩ و٣٠ و٣١ من هذا العقد .

البند السادس والعشرون – ليس للشريك الذى طلب التخارج أن يطلب استرداد حصته فى رأس المال نقداً وذلك فى حالة عدم وجود سيولة نقدية ، بل يسترد حصته بموجب كمبيالات تستحق السداد فى المواعيد التى يتفق عليها .

الوفاة وفقدان الأهلية

البند السابع والعشرون – إذا توفى أحد الشركاء أو فقد أهليته أو صدر حكم باشهار افلاسه أو اعساره فلا يحق لورثته أو دائنيه أو ممثليه أن يطلبوا وضع الأختام على الشركة أو قسمتها أو أن يتدخلوا فى شئون ادارتها ، وتستمر الشركة قائمة فيما بين الشريكين الآخرين وورثة الشريك المتوفى أو ممثلى الشريك المفلس أو المعسر أو فاقد الأهلية وذلك حتى نهاية مدتها وتقتصر حقوقهم فى هذه الحالة على نصيب هذا الشريك فى الأرباح التى لم يحصل عليها .

البند الثامن والعشرون – استثناء من البند السابق يجوز للشريكين الباقيين بدلاً من استمرار الشركة أن يعتبرانها مفسوخة وتصفيتها مع تسوية نصيب الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية أو المفلس أو المعسر وذلك على أساس أخر ميزانية معتمدة منه .

فسخ الشركة وتصفيتها

البند التاسع والعشرون – تفسخ الشركة قبل انتهاء مدتها فى حالة اجماع الشركاء على ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر مبلغ الف وخمسمائة جنيه .

ومع ذلك إذا قام الشركاء بتغطية هذه الخسارة جاز استمرارها حتى نهاية مدتها ثم ينظر الشركاء فى أمر تجديدها من عدمه .

البند الثلاثون – فى حالة انتهاء الشركة بانقضاء مدتها دون رغبة الشركاء فى التجديد وكذلك فى حالة فسخ الشركة قبل انتهاء مدتها يجرى تصفيتها باتفاق الشركاء على قيام أحدهم باتخاذ اجراءات التصفية وذلك بجرد الأصول والخصوم وتحديد نصيب كل شريك ، فإذا اختلف الشركاء على تعيين أحدهم للتصفية يتم اختيار مصف أجنبى عن الشركة وذلك بموافقة شريكين على الأقل فإذا تعذر ذلك جاز

لأى من الشركاء الالتجاء إلى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب تعيين مصف .

البند الواحد والثلاثون – يكون لأى شريك فى حالة التصفية حق أفضلية فى شراء موجودات الشركة .

النزاع بين الشركاء

البند الثانى والثلاثون – إذا نشب نزاع بين كل أو بعض الشركاء أو بين بعضهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليهم يكون متعلقًا بتطبيق أو تنفيذ أو تفسير بنود هذا العقد تعين طرح هذا النزاع على الشركاء مجتمعين ويكون رأى الأغلبية فى حل النزاع ملزماً للباقين ، ويكون لورثة أو ممثلى الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية صوت واحد ، ويحق للشريك المعترض على رأى الأغلبية أن يلجأ إلى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة التجارية كما يجوز له اتخاذ أى اجراء قانونى يراه كفيلاً بالحفاظ على حقوقه .

البند الثالث والثلاثون – استثناء مما جاء بالبند السابق لا يحق لأى من الشركاء أو ورثتهم أو ممثليهم أن يطلبوا بصفة مستعجلة فرض الحراسة القضائية على الشركة ويقر الشركاء بأنهم يتنازلون سلفاً علن هذا الحق .

البند الرابع والثلاثون – ينعقد الاختصاص المحلى فى جميع المنازعات الناشئة عن هذا العقد لمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

نسخ العقد والتسجيل

البند الخامس والثلاثون – يتولى الشريك الأول اتخاذ اجراءات تسجيل هذا العقد وشهره قانوناً والاعلان عن تكوين الشركة وذلك فى مدة أقصاها خمسة عشر يومًا من تاريخه بمصروفات على حساب الشركة .

البند السادس والثلاثون – تحرر هذا العقد من خمس نسخ تسلم كل شريك نسخة للعمل بمقتضاها وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة وتودع النسخة الأخيرة بمكتب السجل التجارى بجنوب القاهرة.

الطرف الأول   الطرف الثانى   الطرف الثالث

ثانيًا : شركات التوصية البسيطة

صيغة رقم (٦٥)

عقد تأسيس شركة توصية بسيطة لإستصلاح الأراضى والاستثمار الحيوانى

أنه فى يوم .... الموافق .... بالقاهرة حرر بين كل من :

١) السيد / .... – مصرى الجنسية ومولود بالقاهرة بتاريخ ...... وديانته مسلم ومهنته محاسب حر ويحمل بطاقة عائلية رقم .... صادرة من سجل مدنى .... بتاريخ ...... ومقيم بشارع ...... قسم .... بالقاهرة

شريك متضامن طرف أول

٢) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود .... بتاريخ ...... وديانته مسلم ومهنته ...... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... بتاريخ ...... ومقيم بشارع ...... بالمعادى الجديدة قسم المعادى بالقاهرة

شريك موصى طرف ثانٍ

٣) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود .... بتاريخ ...... وديانته مسلم ومهنته ...... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... بتاريخ ...... ومقيم ٤٨ أ بشارع محمد الصغير قسم مصر القديمة

شريك موصى طرف ثالث

٤) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود ...... بتاريخ .... وديانته مسلم ومهنته .... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى .... بتاريخ .... ومقيم بشارع ......

شريك موصى طرف رابع

٥) السيدة / .... مصرية الجنسية ومولودة ...... بتاريخ ...... وديانتها مسلمة ومهنتها أعمال حرة وتحمل بطاقة شخصية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... بتاريخ ...... ومقيمة ......

شريك موصى طرف خامس

٦) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود .... بتاريخ ...... وديانته مسلم ومهنته مهندس حر ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى .... بتاريخ ...... ومقيم ......

شريك موصى طرف سادس

٧) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود بالقاهرة سنة ١٩٧٥ ومهنته ...... ويحمل بطاقة شخصية رقم ...... صادرة من سجل مدنى بتاريخ ...... ومقيم نموذج ١٩/ج برج المعادى الجديدة تبع قسم البساتين

شريك موصى طرف سابع

٨) السيدة / .... مصرية الجنسية ومولودة ...... ديانة ...... وتحمل بطاقة شخصية رقم ...... صادرة من مكتب سجل مدنى ...... ومقيمة بشارع ......

شريك موصى طرف ثامن

٩) السيد / .... مصرى الجنسية ومولود .... ديانة ...... يحمل بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى .... ومقيم ......

شريك موصى طرف تاسع

١٠) السيدة / .... مصرية الجنسية ومولودة ...... ديانة ...... سن ...... وتحمل جواز سفر رقم ...... صادراً من مصلحة وثائق السفر بتاريخ ...... وصالح لغاية ...... ومقيمة ......

شريك موصى طرف عاشر

قد أقر المتعاقدون بعدم المنع من التصرف وبعدم خضوعهم للحراسة وفقًا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ وسائر القوانين النافذة فى مصر ، واتفقوا على تكوين شركة توصية بسيطة تجارية بالشروط والنظام المنصوص عليه فى هذا العقد .

فصل تمهيدى

حيث أن الأطراف المتعاقدة يرغبون فى تكتيل جهودهم ونشاطهم فى استصلاح وزراعة الأراضى الصحراوية تمشياً مع سياسة الدولة فى التنمية وتشجيع نشاطات زيادة الثروة الحيوانية وزيادة وتوسيع رقعة الأراضى الزراعية وتشجير وزراعة الصحراء وكان بعض الشركاء يتمتعون بخبرة لا بأس بها فى هذه المجالات كما أن الشريك الثانى يضع يده على مساحة من الأرضى الصحراوية بناحية كفر عمار زمام الناصرية مركز العياط وقام فعلاً بزراعتها ويضع بعض الشركاء الآخرين أيديهم على مساحات مختلفة من الأرض الصحراوية فى هذه المنطقة – فقد اتفق الجميع على توحيد جهودهم بشأن استصلاح وزراعة مساحة بقرية عزبة الشراقوة بحوض البلاده القبلية رقم ...... بهذه المنطقة والبالغ مسطحها حوالى خمسمائة فدان تحت العجز والزيادة فقد رأى الجميع الموافقة على تكوين هذه الشركة للقيام بتلك النشاطات وما يتبعها من أنشطة أخرى زراعية وتجارية وصناعية وتكون الشركة محكومة بالنظام الموضح فى الفصول التالية :

الفصل الأول

اسم وعنوان الشركة وغرضها ومدتها

مادة (١)

يكون اسم الشركة هو شركة .... وشركاه للزراعة والانتاج الحيوانى والتسويق – فور – سى – Cultivation, Co-operation, Care, Company .

مادة (٢)

تتخذ الشركة لها سمة تجارية هى « فور – سى 4-C » للزراعة

والتسويق وتسجل هذه السمة مع اسم الشركة وكافة معاملاتها .

مـادة (٣)

يكون مقر الشركة وعنوانها هو .... ، ويجوز أن يكون لها فروع فى أماكن أخرى بمصر أو بالخارج وذلك بموافقة أغلبية الشركاء .

مـادة (٤)

يكون غرض الشركة هو زراعة واستصلاح الأراضى الصحراوية والاستثمار فى مجال الثروة الحيوانية (الانتاج الحيوانى - الانتاج الداجنى - المناحل - ابراج الحمام - الثروة السمكية) وكذلك الصناعات الريفية اللازمة لهذه النشاطات وتسويق المحاصيل الزراعية والأسمدة وغير ذلك مما يتصل بنشاط الشركة .

مـادة (٥)

مدة الشركة عشر سنوات تبدأ من تاريخ التوقيع على هذا العقد وهو تاريخ تحريره وتتجدد لمدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء شركاءه الآخرين بانذار على يد محضر برغبته فى الانسحاب من الشركة وذلك قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة وقبل ثلاثة أشهر على الأقل .

واستثناء من هذه المادة فإن المدة الأولى للشركة تبدأ من ٦ يولية ١٩٩٦ وتنتهى فى ٣١ ديسمبر سنة ٢٠٠٦ ميلادية .

مـادة (٦)

يجوز للشركة أثناء تأسيسها أن تتعامل على السجل التجارى الخاص بأى من الشركاء سواء كان هذا السجل لمنشأة فردية أو متخذة أحد أشكال الشركات المقررة قانونًا - ويجرى هذا التعامل بموافقة جميع الشركاء سلفاً ويجوز دمج نشاط أى شريك سابق على تأسيس هذه الشركة إذا وافق الشركاء جميعاً على ذلك .

مـادة (٧)

تكون جميع معـاملات الشركة وتعهداتها صادرة باسـمها وعنوانها وسمتها التجارية .

الفصل الثانى

رأس مال الشركة

مـادة (٨)

رأس مـال الـشـركة النـقدى مبلـغ ٢٠٠,٠٠٠ ج مـائتـى ألـف جنيـه يتحمله الشركاء بحصص متساوية قيمة كل منها عشرين ألف جنيه .

وقد دفع الـشركاء فـوراً وعند التوقـيع على هذا الـعقد ربع هـذا المبلغ وهو خـمسـين ألف جنيـه بحـصص متـسـاوية كـل مـنها خـمســة آلاف جنيه .

ويسدد كـل شريك حصة ممـاثلة قدرها خـمسة آلاف جنيـه بعد ٤٥ يوماً من تاريخ هـذا العقد بحيث تصـبح السيولة النقدية لرأس المال مبلغ مائة ألف جنيه .

ويدخل فى رأس مال الشركة العناصر التالية :

أ- ثمـن وضـع الـيد وقـد قـدره الشـركـاء بمبـلـغ خـمـسين ألـف جنيـه يصير جدولتها على مراحل يتفق عليها الشركاء .

ب- نفقات عمل خزانات مياه الرى والمواسير والصرف .

جـ- نفقات تنظيف التربة وإزالة المعوقات بها وتهيئتها للزراعة .

د- نفقات انشاء الاستراحات التى يتفق عليها الشركاء .

هـ- نفـقات شـراء مصـدات الرياح من أشـجار الـكافور والـجـازورين وغيرها .

و- نفقات المضخات التى تضخ المياه إلى الأرض .

ز- نفقات شراء سيارة جيب مستعملة .

حـ- نفـقـات تـأجـيـر وشـراء الجـرارات ونقـل المخلـفـات والأسـمـدة وغيرها .

ط- نفقات شراء قيراط أرض بجوار ترعة الرى تكون مملوكة للشركة لتربط بينها وبين الأرض الجارى اصلاحها واستزراعها .

ى- نفقات اعداد وتجهيز مشتل على جزء من الأرض المجاورة المملوكة للشريك الثانى .

ك- جميع مصروفات الصيانة والمصروفات الادارية اللازمة للنفقات سالفة الذكر واللازمة لتأسيس وشهر العقد .

مادة (٩)

يقر الشريك الثانى بأنه يمنح الشركة حق ارتفاق على أرضه المجاورة والمحددة الحدود فى عقد وضع اليد الخاص به وهذا الارتفاق يشمل كل ما يلزم رى أرض الشركة والوصول إليها ودق الطلمبات والمواسير واقامة الانشاءات اللازمة ويتفق الشركاء باتفاق لاحق على تقدير قيمة هذا الارتفاق ويجوز منح هذه القيمة للشريك الثانى نقداً ويجوز أن يساهم به كحصة عينية زيادة على حصته النقدية ويجوز اعفاؤه من الحصة النقدية مقابل هذا الارتفاق - ويتعين موافقة جميع الشركاء على هذه المسألة .

مادة (١٠)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء زيادة رأس المال النقدى وفقًا للنسب التى يتفق عليها . ويقصد بالأغلبية هنا الأغلبية العددية أى نصف عدد الشركاء زائد واحد بصرف النظر عما إذا كان الموافقون كلهم أو أغلبيتهم من المتضامنين أم من الموصين .

مادة (١١)

يجوز باتفاق أربعة شركاء على الأقل تحويل الشريك الموصى إلى شريك متضامن بموجب تعديل لاحق للعقد .

ويجوز أن يكون جزءاً من حصة أحد الشركاء المتضامين عملاً فعليًا يقوم به لمصلحة ونشاط الشركة بشرط أن تكون هذه الحصة مضافة إلى حصته النقدية المشار إليها فى المادة (٨) .

مـادة (١٢)

يجوز بموافقة جميع الشركاء المتضامنين مضافاً إليهم اثنين على الأقل من الموصين ادخال شركاء جدد (متضامنين أو موصين) بحصص عينية أو نقدية .

وكل حصة عينية تقدم من أى شريك لابد من تقييمها بالمال وموافقة جميع الشركاء كتابة على هذا التقييم .

مـادة (١٣)

يجوز للشركة أن تقترض من أحد الشركاء أو بعضهم وتسرى على هذه القروض فوائد سنوية قدرها ...... فى المائة على كل مبلغ يقرضه أحد الشركاء للشركة وتدفع له هذه الفوائد فى نهاية كل سنة مالية على أن تحتسب ضمن المصروفات العمومية للشركة وإذا كان القرض محدد المدة تعين على الشركة الالتزام برده بعد انتهاء مدته أما إذا كان القرض غير معين المدة فلا يحق للشريك المقرض أن يطالب الشركة برد القرض قبل حلول موعده ومع ذلك يجوز بموافقة جميع الشركاء وبشرط أن تسمح ميزانية الشركة أن يرد القرض لصاحبه إذا طلبه قبل حلول موعده .

مـادة (١٤)

يجوز للشركة أن تقرض أحد الشركاء بفائدة تحددها فى القرض وذلك بشرط موافقة جميع الشركاء على ذلك وأن يكون بميزانية الشركة سيولة نقدية تسمح وأن يثبت وجود عذر أو ظرف قهرى لدى الشريك المقترض .

مـادة (١٥)

لا يجوز انقاص رأس مال الشركة أو التصرف فى موجوداتها أو فى الحصص العينية إلا بموافقة جميع الشركاء كتابة على ذلك .

كما يجوز الاتفاق بأغلبية الشركاء على طرق أوجه استثمار جديدة لزيادة رأس المال ويلزم لذلك أن يكون من بين الموافقين أربعة على الأقل من المتضامنين وكذلك موافقة جميع الشركاء المديرين .

الفصل الثالث

الإدارة وحق التوقيع

مادة (١٦)

يكون للشركاء الخمسة الأول (المتضامنون) حق إدارة الشركة والتوقيع على تعهداتها مجتمعين ومنفردين ، ويكون الأول هو المدير المسئول والممثل القانونى للشركة ويكون له كافة صلاحيات الإدارة اللازمة لتسيير شئون الشركة وتحقيق نشاطها .

ويكون للشريك الأول حق الإدارة من النواحى المالية والحسابية والاشراف على المحاسبين واعداد دفاتر الشركة والاشراف على القيد بها هذا إلى جانب الإدارة فى النواحى الفنية ويكون للشريكين الثانى والثالث حق الإدارة مجتمعين ومنفردين من النواحى الفنية والزراعية ويكون للشريكين الرابع والخامس الإدارة من ناحية الاتصالات الخارجية ويكون الشريك الرابع مسئولاً عن كل ما يتعلق بمشاكل وضع اليد حتى يتم تسجيل الملكية لحصة كل شريك لدى الجهات الحكومية المختصة . وللشركاء المديرين بصفة عامة القيام بجميع أعمال الإدارة الموضحة فيما سبق مجتمعين ومنفردين .

ويشترط فى جميع أعمال الإدارة أياً كان نوعها أن يوقعها الشريك المدير باسم وعنوان الشركة وأن يكون العمل الذى يجريه مما يدخل فى أغراضها .

مادة (١٧)

أى شريك مفوض فى الإدارة يعتبر ممثلاً قانونياً للشركة فى التعاملات التى يجريها والتى يوقعها باسم وعنوان الشركة .

ويجوز اسناد بعض الأعمال الادارية كالاشراف على العمال والتسهيلات وغير ذلك من الأعمال المشابهة إلى أحد الشركاء الموصين أو بعضهم .

مادة (١٨)

يجوز بموافقة اغلبية الشركاء تفويض واحد أو اكثر من غير

المديرين – سواء كان من الموصين أو من الغير – ببعض أعمال الإدارة لفترة محددة يتفق عليها كتابة . كما يجوز تفويض أى شريك فى عمل محدد مما يدخل فى نشاط الشركة .

وفى الحالتين يجوز أن تقرر أغلبية الشركاء أجراً لهذا الشريك مقابل العمل المسند إليه .

مادة (١٩)

يكون التوقيع على معاملات وتعهدات الشركة باسمها وعنوانها على أن التعهدات والالتزامات التى تزيد قيمتها على خمسين ألف جنيه يلزم التوقيع عليها من أربعة شركاء متضامنين على الأقل وفى حالات الاستعجال القصوى أو الظروف الطارئة أو القوة القاهرة يجوز الاكتفاء بتوقيع الشريكين الأول والثانى فقط على أن يعرض الأمر على باقى الشركاء للموافقة والاعتماد وذلك خلال مدة معقولة .

مادة (٢٠)

يتفق الشركاء المديرون على القوى العاملة اللازمة لتسيير نشاط الشركة من عمال ومشرفين وملاحظين وتصدر قرارات تعيينهم بعد الاتفاق على تحديد أجورهم وذلك من شريكين من المديرين يكون بينهما الشريك الثانى .

مادة (٢١)

الشركاء المتضامنون المسئولون عن الإدارة غير قابلين للعزل إلا بموافقة سبعة على الأقل من الشركاء يكون بينهم الخمسة المتضامنون .

مادة (٢٢)

إذا حدث خلاف فى مجال الإدارة يجرى بحثه واتخاذ قرار فى شأنه بموافقة سبعة على الأقل من الشركاء من بينهم جميع الشركاء المتضامنين المؤسسين .

مادة (٢٣)

يجوز لأى شريك سواء من الذين يتولون الإدارة أو الآخرين أن

يكون له دخل من عمله ونشاطه الخاص أو أية أعمال أخرى بشرط الا يتعارض ذلك مع أهداف الشركة ونشاطها ويشرط عدم المنافسة .

مادة (٢٤)

يجوز أن يخصص للشريك المسئول عن الإدارة مرتب سنوى مقابل أعمال الإدارة كما يجوز أن يخصص له أو لأى شريك أخر أو اكثر بدل انتقال شهرى ثابت فى حدود المبلغ المتفق عليه بين أغلبية الشركاء وذلك لمواجهة أعمال معينة وتدرج المرتبات والبدلات فى بنود المصروفات ولا تدخل فى حساب توزيع الأرباح .

الفصل الرابع

النظام المالى والحسابى

مادة (٢٥)

تستخرج الشركة بطاقة ضريبية وسجلاً تجارياً باسمها وعنوانها مع عدم الاخلال بما يكون لأى شريك من بطاقة ضريبية أو سجل تجارى خاص به .

مادة (٢٦)

تمسك الشركة دفاتر لقيد الايرادات والمصروفات ودفتر يومية لاجراء القيودات اليومية ودفتر لصور المراسلات ويتم التعامل مع الغير على أساس هذه الدفاتر ويجرى القيد فيها أولاً بأول بمعرفة المراقب المالى أو كاتب الحسابات الذى تعينه الشركة وتحت اشراف الشريك الأول باعتباره المدير المسئول عن كافة الأعمال المالية والحسابية والإدارية.

مادة (٢٧)

تكون دفاتر الشركة حجة على جميع الشركاء بما دوّن فيها إلى أن يثبت ما ينفيها ولا يجوز لأى شريك أن يحتج بأية أوراق أخرى تتعارض مع مما هو ثابت من بيانات بهذه الدفاتر .

مادة (٢٨)

تبدا السنة المالية للشركة من تاريخ تحرير هذا العقد وحتى أخر

ديسمبر سنة ١٩٩٦ وتبدأ السنة المالية بعد ذلك من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

مادة (٢٩)

فى نهاية كل سنة مالية يجرى اعداد ميزانية الشركة بمعرفة محاسب قانونى تختاره أغلبية الشركاء وتصدر الميزانية على أساس البيانات الثابتة بدفاتر الشركة ومستنداتها وتعهداتها وتعتبر هذه الميزانية ملزمة لجميع الشركاء بعد اعتمادها من المحاسب القانونى وارسال صورة منها لكل شريك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول على عنوانه الثابت بصدر العقد ، فإذا مضى شهر على اخطار الشريك بالميزانية دون أن يعترض عليها اعتبرت نافذة فى حقه بصفة نهائية .

مادة (٣٠)

يكون الشريك المسئول عن الإدارة المالية (وهو الشريك الأول) مسئولاً عن كل ما يتعلق بأعمال الشركة المالية وحساباتها ودفاترها وميزانياتها وتعاملاتها مع البنوك والأفراد وتجرى جميع هذه الأعمال تحت اشرافه وإدارته ويكون هو حلقة الاتصال مع المحاسبين والمراجعين والكتبة .

مادة (٣١)

يحق لكل شريك أن يطلع على الدفاتر والأوراق والحسابات الخاصة بالشركة وذلك بنفسه أو بوكيل عنه .

مادة (٣٢)

يفتح حساب خاص باسم الشركة فى أحد البنوك الوطنية التى يتفق عليه أغلبية الشركاء وتودع به المبالغ النقدية الخاصة بالشركة وكافة معاملاتها المالية ويحدد الشركاء من لهم حق التوقيع المالى فى التعامل مع البنك .

ويجوز أن يكون للشركة حساب جارٍ فى أكثر من مصرف وذلك باتفاق الشركاء .

الفصل الخامس

توزيع الأرباح والخسائر

مـادة (٣٣)

يراعى فى تحديد الأرباح والخسائر النهائية استنزال أجور العاملين بها والمصروفات الادارية ورواتب ومكافآت المديرين والشركاء وكافة النفقات من مياه وانارة وغاز وتكييف وصيانة الآلات والعدد وتجديدها وكذلك الضرائب والرسوم وغير ذلك من المصروفات .

مـادة (٣٤)

بعد اعتماد الميزانية السنوية للشركة توزع الأرباح بين الشركاء بالتساوى مع عدم الاخلال بحق الشركاء المديرين فى حصولهم على رواتبهم وبدلاتهم سواء كانت محددة بنسبة مئوية أو مقررة بمبلغ سنوى ولا تخصم هذه المبالغ من نصيبهم فى الأرباح .

مـادة (٣٥)

إذا تعرضت الشركة لحادث طارئ أو ظرف فجائى أدى إلى اتلاف مقرها او بعض محتوياته أو اتلاف بعض موجوداتها أو خاماتها أو انتاجها أو إذا حققت خسارة جسيمة يتحمل الشركاء جميعاً قيمة التلفيات والخسارة بالتساوى على ألا يخل ذلك بقاعدة مسئولية الشريك الموصى بقدر حصته .

مـادة (٣٦)

يجوز تأجيل توزيع الأرباح لمدة عامين متتاليين إذا وافق جميع الشركاء على ذلك بهدف مواجهة ظروف معينة أو نقص فى السيولة أو زيادة رأس المال أو توسيع دائرة نشاط الشركة .

مـادة (٣٧)

يكون التزام الشركاء بديون الشركة فى حدود أرباحهم ولا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كل منهم من ديون الشركة إلا فى حدود نصيبه فيها .

مـادة (٣٨)

ليس للدائنين الشخصيين لأحد الشركاء أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص الشريك المدين إلا فيما يستحقه من أرباح وليس لهم أن يتقاضوا دينهم من حصته فى رأس المال .

الفصل السادس

الالتزام بعدم المنافسة

مـادة (٣٩)

لا يعتبر الجهد أو النشاط الذى يبذله الشريك حكراً على الشركة إذ يجوز له أن يتولى أى عمل آخر لحساب نفسه أو غيره بشرط عدم التعارض بين ما يمارسه من عمل خاص وبين نشاط وأعمال الشركة ، ويحظر فى جميع الأحوال على أى شريك أن يمثل مصالح متعارضة .

مـادة (٤٠)

على الشريك أن يمتنع عن أى نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفاً للغرض الذى انشئت من أجله .

مـادة (٤١)

على الشريك أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة ما يبذله فى تدبير مصالحه الخاصة وعليه أن يتبع عناية الرجل الحريص .

مـادة (٤٢)

لا يجوز لأى شريك أن يحتجز تحت يده اية مبالغ من أموال الشركة .

مـادة (٤٣)

إذا أنفق الشريك على الشركة من ماله الخاص أو انفق فى مصلحتها شيئًا من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر كان له الحق فى استرداد هذه المبالغ فوراً وبدون فوائد فإذا حدث خلاف بين الشركاء فى هـذا الخصـوص تطبق أحكام الفضالة المنصوص عليها فى القانون المدنى .

مـادة (٤٤)

على الشريك أن يلتزم بكتمان أسرار الشركة وعدم افشائها ويسرى هذا الالتزام طوال سريان العقد ولمدة سنة تالية على انقضائه لأى سبب من الأسباب أو من تاريخ تخارج الشريك أو انسحابه من الشركة .

مـادة (٤٥)

لا تخل أحكام هذا الفصل بحق أى شريك فى اشتراكه حاليًا أو مستقبلاً فى شركة أخرى أو فى مشروع فردى ولو كان يمارس نفس النشاط بشرط أن يلتزم بعدم المنافسة وبعدم تمثيل مصالح متعارضة.

الفصل السابع

الانسحاب والتنازل والتخارج والاحلال

مـادة (٤٦)

استثناء مما ورد بالمادة (٥) من هذا العقد يكون لأى شريك الحق فى الانسحاب أو التخارج من الشركة فى أى وقت قبل نهاية مدتها أو المدة المجددة وذلك بموافقة أغلبية الشركاء كتابة على الانسحاب أو التخارج ، وتصفى حقوق وحسابات الشريك المنسحب أو المتخارج وفقاً لآخر ميزانية بالقيمة الدفترية ويجوز فى حالة عدم وجود أموال سائلة بالشركة اعطاء الشريك المنسحب أو المتخارج شيكات أو سندات أذنية أو كمبيالات بقيمة مستحقاته وبعد الإنسحاب أو التخارج يعاد توزيع الحصص بين الشركاء الباقين بمقتضى اتفاق مكتوب بالتعديل .

مـادة (٤٧)

من المقرر أن اشتراط موافقة أغلبية الشركاء على انسحاب شريك أو أكثر يكون فى حالة ما إذا كان الشريك المنسحب أو الذى يريد التخارج قد أبدى هذه الرغبة فى وقت غير ملائم وكان من شأن انسحابه أو تخارجه الأضرار الأكيدة بمصالح الشركة - أما إذا كان طلب الانسحاب أو التخارج قد تم فى وقت ملائم لا يؤدى إلى زعزعة المركز الاقتصادى

للشركة فلا يجوز لباقى الشركاء الاعتراض وتسوى حسابات ومستحقات الشريك الراغب فى الانسحاب أو التخارج طبقاً لما جاء بالمادة ٤٦ السابقة .

مادة (٤٨)

إذا كانت حصة الشريك المنسحب أو المتخارج حصة عينية يجرى تقويمها بالمال النقدى بسعر السوق وقت الانسحاب أو التخارج ويتفق أغلبية الشركاء - يكون من بينهم الشريك المتخارج - على هذا التقويم فإذا اعترض الشريك الراغب فى الانسحاب أو التخارج على التقييم الذى وافقت عليه الأغلبية وجب عليه أن يقبل مقابلاً نقدياً دورياً يمثل قيمة الانتفاع بحصته العينية وذلك لمدة سنة على الأقل تالية للانسحاب أو التخارج أو للمدة الباقية لانقضاء الشركة أيهما أكثر وذلك إلى أن يجرى تدبير المبلغ السائل المقابل لهذه الحصة .

مادة (٤٩)

حصص الشركاء النقدية والعينية غير قابلة للتداول بالبيع أو الرهن أو التبرع أو الهبة أو أى نوع من أنواع التصرفات كما لا يجوز حوالتها للغير .

ولا يحق للشريك المتضامن الثانى الذى قرر حق ارتفاق للشركة على ما يضع يده عليه من أرض أن ينقل هذا الحق للغير طوال سريان العقد كما لا يجوز له أن يتصرف أى تصرف من شأنه انهاء حق الشركة على أرضه أو التقليل من الانتفاع به .

مادة (٥٠)

يحظر على أى شريك احلال آخر بدلاً منه فى حقوقه والتزاماته بدون موافقة باقى الشركاء بالأغلبية المطلقة وبشرط أن تكون هذه الموافقة مسجلة كتابة .

مادة (٥١)

لا يجوز لأى شريك أن يتنازل عن حصته للغير حتى ولو كانوا من ذوى قرباه .

الفصل الثامن

الوفاة والمرض والاعتزال

وفقدان الأهلية والافلاس

مـادة (٥٢)

إذا توفى أحد الشركاء أثناء قيام الشركة كان لورثته الشرعيين كافة ما كان لمورثهم من حقوق ويتحملون التزاماته فى حدود ما يؤول إليهم .

مـادة (٥٣)

واستثناء من المادة السابقة إذا كان من بين الورثة من تتوافر فيه شروط الشريك وأبدى رغبته فى دخول الشركة بنصيبه فى حصة مورثه كان لأغلبية الشركاء الموافقة على ذلك أو الرفض مع عدم الاخلال بأنصبة باقى ورثة الشريك المتوفى .

مـادة (٥٤)

يكون لابن أو ابنة أو زوجة الشريك المتوفى الحق فى جميع الأحول فى دخول الشركة كشركاء امتداداً للوالد أو الزوج المتوفى بشرط أن تتوافر فيهم الشروط اللازم توافرها فى الشريك وبشرط موافقة أغلبية الشركاء الباقين على قيد الحياة .

مـادة (٥٥)

يجرى التعامل بين ورثة الشريك المتوفى والشركاء الباقين على قيد الحياة وفقاً للاشهادات الشرعية وقوائم الجرد القانونية وشهادات الميلاد والزواج الرسمية .

مـادة (٥٦)

لا يجوز لدائنى الشريك المتوفى أو ورثته أن يوقعوا الحجز على أموال الشركة أو يطلبوا وضع الأختام أو فرض الحراسة عليها .

مـادة (٥٧)

يجوز بموافقة أغلبية الشركاء اعتبار الشركة مفسوخة وتصفيتها إذا توفى شريكان أو أكثر وحينئذ تجرى التصفية لأموالها بين ورثة المتوفين وبين باقى الشركاء طبقًا لحصة كل شريك ونسب توزيع الأرباح المتفق عليها .

مـادة (٥٨)

يقع على عاتق الشركاء الباقين على قيد الحياة التزام أدبى بأن يتخذوا كافة الاجراءات القانونية والقضائية والادارية اللازمة لصيانة حقوق ورثة الشريك المتوفى والدفاع عن مصالح أبنائه وبناته القصر .

مـادة (٥٩)

إذا أصاب أى شريك مرض أقعده مؤقتًا عن العمل قام الشركاء الآخرون بتدبير الأمر وتنظيم العمل فى ضوء هذا الظرف الطارئ دون أن يؤثر ذلك أو يخل بكافة حقوق الشريك المريض فإذا استطال المرض بحيث لم يعد بإمكان الشريك مواصلة العمل أو حدث له عجز كلى أو جزئى يحول بينه وبين العمل جاز له أن يعتزل ويتعين على باقى الشركاء فى هذه الأحوال الموافقة على اعتزاله وتسوى حقوق والتزامات الشريك المعتزل وفقاً للأحكام المبينة بالمواد ٤٦ وما بعدها من هذا العقد .

الفصل التاسع

فسخ الشركة

مـادة (٦٠)

يفسخ العقد قبل انتهاء مدته أو قبل انتهاء المدة المجددة إذا وافقت أغلبية الشركاء على ذلك وتتبع حينئذ قواعد واجراءات التصفية المنصوص عليها فى الفصل العاشر من هذا العقد .

مـادة (٦١)

يفسخ العقد كذلك إذا لم تحقق الشركة أرباحاً خلال ثلاث سنوات

تالية للسنتين الأوليين من بدء التأسيس أو إذا حققت بعد خمس سنوات من تاريخ هذا العقد خسارة جسيمة فى العامين الأخيرين .

ومع ذلك يجوز باتفاق الشركاء جميعًا استمرار الشركة رغم الخسارة أو عدم تحقيق أرباح .

الفصل العاشر

تصفية الشركة وقسمتها

مادة (٦٢)

يجرى تصفية الشركة وقسمتها بالاتفاق ولا يجوز لأى من الشركاء رفع دعوى قسمة ضد الشركة إلا إذا تعذر الاتفاق على قسمة مهايأة أو تعذرت التصفية الودية .

مادة (٦٣)

تختار أغلبية الشركاء واحداً منهم أو أكثر للقيام بأعمال المصفى أو يتفقون على اختيار شخص أجنبى عن الشركة للقيام باجراءات التصفية والقسمة على أن يخطر باقى الشركاء بهذه الاجراءات أولاً بأول ولا يجوز لدائنى الشركاء أو الغير أو ورثة الشريك المتوفى الاعتراض على قرار الأغلبية فى اختيار المصفى .

مادة (٦٤)

إذا صفيت الشركة بسبب وفاة شريكين أو اكثر كان لورثة الشركاء المتوفين كل ما لمورثيهم من حقوق ناشئة عن هذا العقد وتكون لهم الصفة والمصلحة فى حضور ومتابعة ومناقشة كافة اجراءات القسمة والتصفية حتى ينتهى توزيع أموال الشركة .

مادة (٦٥)

إذا انتهت الشركة بالحل أو الفسخ أو الانقضاء لأى سبب من الأسباب تنتهى سلطة المديرين وتبقى الشخصية المعنوية للشركة بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى التصفية .

مــادة (٦٦)

يراعى عند تصفية الشركة تجنيب القروض التى تكون فى ذمة الشركة لدى الشركاء أو الغير وكذلك تجنيب فوائد هذه القروض ولا تدخل هذه المبالغ بأى حال فى أموال الشركة وتعتبر ديوناً ممتازة تتقدم سائر الديون .

مــادة (٦٧)

يقوم بالتصفية جميع الشركاء ويجوز أن يشركوا معهم ممثلين عن ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية ولا يجوز لهم فى هذه الحالة أن يبدأوا أعمالاً جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لإتمام أعمال سابقة ، كل ذلك مع عدم الاخلال بما نص عليه بالمادة ٦٢ من هذا العقد .

مــادة (٦٨)

يجوز للمصفى سواء أكان مختاراً من الشركاء أو كانوا جميعاً أن يبيع أموال الشركة الجائز بيعها قانوناً إما بالمزاد أو بالممارسة كما يجوز بيع مقر الشركة (إذا لم يكن مؤجراً من شريك أو من الغير) بشرط موافقة خمسة على الأقل من الشركاء يكون من بينهم ثلاثة على الأقل من الشركاء المسئولين عن الإدارة ويعتبر ورثة الشريك المتوفى أو فاقد الأهلية امتداداً لمورثهم فى ممارسة هذا الحق .

مــادة (٦٩)

لا يخل فسخ الشركة أو تصفيتها بحقوق العاملين بها والضرائب والرسوم بكافة أنواعها وكذا القروض والمطالبات والديون الحالة الغير متنازع فيها إذ تستنزل جميع هذه التكاليف قبل اجراء التقسيم والتوزيع .

مــادة (٧٠)

تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعًا وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم وبعد استنزال المبالغ اللازمة لسداد الديون التى لم تحل وبعد رد المصروفات والقروض التى يكون أحد الشركاء أو المديرين قد باشرها لمصلحة الشركة .

مــادة (٧١)

تقسـم أموال الشـركة بـنسبة حـصة كل شريك الـنقدية والعيـنية ولا يكـون لورثـة الشـريـك المتـوفـي من حـقـوق إلا بمـقـدار مـا كـان يسـتـحـق لمورثهم .

الفصل الحادى عشر

النزاع بين الشركاء

مــادة (٧٢)

لا يـجـوز لأى مـن الشـركـاء طـلـب فـرض الحـراسـة الـقـضـائية عـلـى الشـركة أو وضـع الأختام عليها أو اتـخاذ أى اجراء تحفظى من هـذا الـقبيل ويسـرى هـذا الحـظر عـلـى ورثة الشـريك المتـوفى أو الذى يـفـقـد أهليـته أو يحكم باشهار افلاسه .

مــادة (٧٣)

إذا تـخارج شـريك أو انسحب أو اعتـزل وفقاً للقـواعد المشار إليـها فى الـفـصل السـابع من هـذا الـعقـد فلا يجـوز له أو لخلـفائه أن يـطلبـوا فرض الحراسة القضائية على الشـركة أو وضـع الأختام عليها .

مــادة (٧٤)

إذا أسـفـر النزاع عن رغبة شـريك أو أكثـر فى الانسـحاب أو التـخارج يجـرى تحـقـيق هـذه الـرغـبة وفـقـًا للأحـكام الـواردة بالـفـصلـين السـادس والسابع من هـذا العقد .

مــادة (٧٥)

إذا شـجـر نزاع بـين شـريك أو أكثـر أو بـين شـريك وبـين الشـركة كشـخص معنوى يتم حل هـذا النزاع عن طريق التحكيم ويتكون مـجلس تحكيـم من بين الشـركـاء لا يقل عن ثـلاثة ولا يزيد علـى خمسـة وتكون أكثرية المحكمين من الشـركاء المتضامنين .

ويخـتار الشريك المتضـرر أحـد الشـركـاء ويختار الـشـريك الثـانى من يمثلـه من الشركـاء فإذا كان الـنزاع بين شريك والـشركة فـيكون اختـيار

أعضاء التحكيم بالأغلبية المطلقة للشركاء بشرط أن يكون من بينهم اثنين على الأقل من الشركاء المديرين ويعتبر قرار المحكمين ملزمًا للجميع .

ويجرى الاقتراع على القرار بالأغلبية العددية فإذا تساوت يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

الفصل الثانى عشر

العاملون بالشركة

مادة (٧٦)

يتولى المدير الإدارى للشركة والمسئول عن الإدارة تعيين العاملين بها وتحديد طبيعة أعمالهم وأجورهم والتوقيع على عقود عملهم ويتم كل ذلك بمشاورة باقى الشركاء وبأغلبية المتضامنين وتحرر عقود العمل والتأمينات على العمال باسم وعنوان الشركة .

مادة (٧٧)

إذا بلغ عدد العاملين بالشركة خمسة عمال فأكثر تعين على المدير المسئول عن الإدارة أن يعد لائحة للعمل والجزاءات التأديبية وفقاً للمادة ٥٠ من قانون العمل رقم ١٩٨١/١٣٧ وقرار وزير القوى العاملة رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

ويجوز تعيين عمالة مؤقتة غير خاضعة لأحكام قوانين العمل والتأمينات الاجتماعية وذلك فى الأعمال الموسمية أو المؤقتة الموضحة بالقوانين النافذة وبالشروط المنصوص عليها فيها .

مادة (٧٨)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة الاشراف الإدارى على كافة العاملين الدائمين والمؤقتين بالشركة وله سلطة توقيع الجزاءات التأديبية عليهم ويجوز تفويض شريك أو اكثر بهذه الأعمال .

مادة (٧٩)

يضع الشريك المسئول عن الإدارة القواعد الخاصة التى يتبعها عمال

الشركة والتى تتطلب حسن سير العمل بها بما يتفق مع نشاطها وغرضها .

مادة (٨٠)

يختار الشريك المسئول عن الإدارة موظفى الحسابات الذين يتولون امساك حسابات الشركة والقيد فى دفاترها واعداد ميزانياتها وكذلك المستشار القانونى والمستشار الزراعى للشركة - كل ذلك بمشورة باقى الشركاء وبعد موافقة الأغلبية .

الفصل الثالث عشر

قيد الشركة وشهرها وتسجيلها

مادة (٨١)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة والذى يختار من بين المديرين اتخاذ اجراءات قيد الشركة وتسجيلها وشهرها بمأمورية الشهر العقارى المختصة والمحكمة التجارية وقيدها بالسجل التجارى وكذلك اتخاذ اجراءات النشر عن ملخصها بإحدى الصحف اليومية القومية واستخراج التراخيص والمستندات اللازمة مع الاستعانة بالمستشار القانونى للشركة وبمصروفات على حساب الشركة .

وقد وافق الشركاء على اسناد جميع هذه الأعمال للشريكين الأول والثانى .

مادة (٨٢)

يقوم الشريك المسئول عن كافة ما يتعلق باجراءات وضع اليد ومنع تعرض الغير للشركة أو الشركاء بهذه الأعمال وفقاً للنفقات المحددة والثابتة فى الفصل الأول - وهذا العقد - وقد أسند الشركاء هذه الأعمال للشريك الثالث ويعتبر مسئولاً عن أى تعرض من الغير .

كما اتفق الشركاء على أن يتولى الأربعة الأول مجتمعين ومنفردين اتخاذ كافة اجراءات تسجيل الأرض قانوناً واجراءات ملكية الشركاء فرادى ومجتمعين وهم مفوضون فى تحديد سعر الفدان وكيفية

السداد للجهات الحكومية وعلى الأخص فيما يتعلق بكل من مصلحة الأملاك وهيئة تعمير الصحارى والآثار ووزارة الدفاع وغيرها .

مـادة (٨٣)

يقوم الشريكان الأول والثانى مجتمعين باتخاذ الاجراءات اللازمة لتأسيس وتأثيث مقار الشركة فى القاهرة وفى الأماكن الأخرى التى يتطلبها الحال وكذلك تأسيس وتأثيث الاستراحات بموقع الشركة وذلك بمصروفات على حسابها .

مـادة (٨٤)

وافق الشركاء على اسناد اعمال شراء الخامات والبذور والأسمدة والشتلات وغيرها وكافة الأدوات اللازمة لمباشرة نشاطها إلى الشركاء الخمسة الأول على أن يكون الشريكين الثانى والخامس مسئولين عن هذه الأعمال ويكونان هما حلقة الاتصال فى هذا الشأن .

الفصل الرابع عشر

أحكام عامة

مـادة (٨٥)

يعتبر الفصل التمهيدى الوارد بهذا العقد جزءاً مكملاً ومتمماً له . كما تعتبر الملاحق المرفقة بالعقد – إن وجدت – جزءاً مكملاً له .

مـادة (٨٦)

تسرى أحكام المواد من ٥٠٥ – ٥٢٧ من القانون المدنى وكذلك نصوص المجموعة التجارية والأحكام الواردة بقانون الزراعة وقانون الاصلاح الزراعى فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا العقد .

مـادة (٨٧)

من المتفق عليه بين الشركاء أن عملية استصلاح الأرض (وضع يد الشركة) والبالغ مساحتها خمسمائة فدان تقريبًا سوف تجرى على مراحل بحيث تستصلح وتستزرع فى كل مرحلة خمسين فداناً وهكذا حتى ينتهى استزراع كافة المساحة – وعلى ذلك فقد اتفق الشركاء على

انه لا يجوز لأى شريك ان يستأثر بأى مساحة مفرزة طوال فترة الزراعة وإلى أن تنتهى الشركة من زراعة المساحة كلها وبعد ذلك يجرى تقسيمها وفرزها بحيث تتحدد ملكية كل شريك ويترتب على ذلك أن أى انتفاع بثمرة ما يستصلح تعود على جميع الشركاء وفقاً لنسب الحصص وعلى النحو المقرر فى المواد السابقة .

مادة (٨٨)

لا يجوز التنفيذ على أموال الشركة من أجل دين نفقة محكوم به ضد أحد الشركاء ولكن يجوز للدائن بالنفقة أن يحجز تحت يد الشركة على ما لهذا الشريك من أرباح حالة وبشرط توافر شروط الحجز وصيرورة حكم النفقة نهائياً .

مادة (٨٩)

يعتبر عنوان الاقامة الذى أثبته الشركاء فى ديباجة هذا العقد هو العنوان الذى يعتد به وأية مراسلات أو مكاتبات تتم على هذا العنوان تعتبر صحيحة طالما لم يخطر الشريك الذى غير عنوانه شركاءه الباقين بهذا التغيير .

مادة (٩٠)

يجوز تعديل هذا العقد بالاضافة أو الزيادة فى مواده وذلك باتفاق لاحق مكتوب موقع من أغلبية الشركاء على أن يتخذ الشريك المسئول عن الإدارة كافة الاجراءات القانونية لشهر وتوثيق وقيد ونشر التعديل المتفق عليه .

مادة (٩١)

لا يجوز للشركة قبول أى منح أو هبات او عطايا من أية جهة أو من الأفراد كما لا يجوز للشركة أن تتخذ أى نشاط سياسى أو دينى أو أن يسمح باتخاذها كوسيلة لتحقيق أى غرض من هذا القبيل .

كل ذلك مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء فى معتقداتهم السياسية والدينية والحزبية .

الفصل الخامس عشر

نسخ العقد والاختصاص

مــادة (٩٢)

مـع عـدم الاخـلال بمـا جـاء بـنصـوص الـفصـول الـتاسـع والـعاشـر والحادى عـشـر من هـذا الـعقد يـكون الاختصـاص بشأن أية منازعة تنـشأ بين الشـركاء بخصـوص تنفيـذه من اختـصاص مـحكـمة جنوب القـاهـرة الابتدائية وجزئياتها .

مــادة (٩٣)

حرر هـذا الـعقد من اثـنى عشرة نـسـخة مـوقعة من جـميع الشـركاء على جميع صـفحاته البالـغ عددها ...... صـفحة وتسلـم كل شـريك نسـخة وتودع نسـخة بالسـجل التجارى وتحفظ نسـخة بمقر الشـركة .

توقيعات الشركاء　　　　توقيعات الشركاء

صيغة رقم (٦٦)
نموذج عقد تكوين شركة توصية بين أطراف عربية فى نطاق قانون الاستثمار وقانون التحكيم وقانون الشركات

أنه فى يوم .... الموافق .... بالقاهرة ......

حرر بين كل من :

١) سمو الأمير / .... سعودى الجنسية المقيم بجدة بالمملكة العربية السعودية

شريك موصى

٢) الشركة العربية للاستثمار ويمثلها السيد / .... كويتى الجنسية ومقيم ......

شريك موصى

٣) المركز العربى لتدريب وتنمية الموارد البشرية ويمثله السيد الدكتور / الحسينى الشوربجى ومقيم ......

شريك متضامن

تمهيد – لما كانت الأطراف المتعاقدة قد تقدموا بمشروع لتأسيس مركز لتدريب العمالة المصرية والعربية إلى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة التى أصدرت موافقتها عليه وعلى النظام الأساسى للمركز .

ولما كان المشروع المذكور يهدف إلى تدريب العمالة العربية والمصرية وتوظيفها فى مصر والعالم العربى وكانت قد وضعت له دراسة جدوى قام بتمويلها الطرف الأول .

ورغبة فى تنفيذ المشروع المتفق عليه فقد وافق الأطراف على تكوين شركة توصية بسيطة للقيام بهذا الغرض وذلك وفقاً للشروط والمبادئ التالية :

اسم الشركة وغرضها ومدتها ومركزها العام

مادة (١)

عنوان الشركة أو اسمها هو « مركز تدريب العمالة والاستخدام » C.T.E الحسيني وشركاه .

مادة (٢)

غرض الشركة هو تنمية الموارد البشرية اعداداً واستخداماً فى العالم العربى أو خارجه .

مادة (٣)

مدة الشركة هى ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ قيدها فى السجل التجارى ، ويجوز زيادة المدة بالشروط المبينة فى هذا العقد وبموافقة الهيئة العامة للاستثمار العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

مادة (٤)

يكون مركز الشركة الرئيسى وموطنها القانونى بمدينة الاسكندرية .

ويجوز لمدير الشركة أن يقرر نقل المركز العام إلى أية جهة أخرى فى نفس البلد ، كما يجوز له أن يقرر انشاء فروع أو وكالات للشركة فى مصر أو فى الخارج بموافقة الهيئة العامة للاستثمار العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

رأس المال

مادة (٥)

رأس مال الشركة مبلغ ...... دولاراً أمريكاً ومبلغ ...... جنيه مصرى موزعة كالآتى : الشريك الأول مبلغ ...... دولار والثانى ...... دولار والثالث ...... جنيه مصرى .

مادة (٦)

يجوز زيادة رأس المال دفعة واحدة أو أكثر سواء باضافة أنصبة جديدة أو بتحويل رأس المال الاحتياطى الحر إلى أنصبة ، وذلك باتفاق الشركاء بشرط موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار العربى والأجنبى والمناطق الحرة على ذلك .

إدارة الشركة

مـادة (٧)

يتولى إدارة الشركة الشريك المتضامن منفرداً .

مـادة (٨)

يمثل المدير الشركة فى علاقاتها مع الغير وله « منفرداً » فى هذا الصدد أوسع السلطة للتعامل باسمها واجراء كافة العقود والمعاملات الداخلة ضمن غرض الشركة وعلى الأخص تعيين ووقف وعزل وكلاء ومستخدمى الشركة وتحديد مرتباتهم وأجورهم ومكافأتهم وقبض ودفع كافة المبالغ وتوقيع وتحويل وبيع وتسديد كافة السندات الاذنية التجارية وابرام جميع العقود والمشارطات والصفقات التى تتعلق بمعاملات الشركة بالنقد أو بالأجل . وله شراء جميع المواد والمهمات والبضائع والمنقولات والاقتراض بطريق فتح الاعتمادات ... إلخ .

أما القروض غير المفتوح بها اعتمادات بالبنوك والمشتريات والمبادلات وبيع المحلات التجارية والعقارات والرهون ، وكذلك الاشتراك فى المؤسسات الأخرى فلا يجوز اجراؤها إلا بناء على موافقة الشريكين، وموافقة الهيئة العامة للاستثمار العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

مـادة (٩)

للمدير الحق فى مبلغ شهرى اجمالى قدره ...... دولار بصفة مكافأة تدفع كل « شهر أو ثلاثة شهور » وتقيد بحساب المصروفات العمومية وذلك علاوة على حقه فى استرداد مصروفات التمثيل وبدل السفر والانتقال .

وله أيضاً حق الحصول على حصة فى الأرباح على الوجه المبين فى المادة (١٣) من هذا العقد .

مـادة (١٠)

جميع العقود والفواتير والأسماء والعناوين التجارية والاعلانات

وجميع الأوراق والمطبوعات الأخرى التى تصدر من الشركة يجب أن تحمل اسم الشركة .

ولا يكون التصرف ملزماً للشركة إلا إذا وقعه المدير المسئول أو غيره من مستخدمى الشركة مشفوعاً بالصفة التى يتعامل بها .

سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامى

المال الاحتياطى - توزيع الأرباح

مادة (١١)

تبدأ سنة الشركة المالية من (أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر) من كل سنة ، على أن السنة الأولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة النهائى حتى « آخر ديسمبر » من السنة الحالية .

مادة (١٢)

على المدير المسئول أن يعد عن كل سنة مالية ميزانية الشركة وقائمة الجرد وحساب الأرباح والخسائر تقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية ومركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

وتخطر الهيئة العامة لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة بالميزانية خلال ١٥ يومًا من اعدادها كما تودع الميزانية بعد انقضاء ١٥ يوماً من اعدادها مكتب السجل التجارى ولكل ذى شأن أن يطلب الاطلاع عليها لديه .

ويجوز للشريك الموصى أن يطلع بنفسه أو بواسطة وكيل عنه فى أى وقت يشاء على دفاتر الشركة ومستنداتها ورصيدها .

مادة (١٣)

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يأتى :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى (٥٪ على الأقل) من الأرباح لتكوين احتياطى ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدراً يوازى

(٢٠٪ على الأقل) من رأس المال ، ومتى قل الاحتياطى عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع .

٢- يقتطع بعد ذلك المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ٥٪ على الأقل على الشركاء عن قيمة أنصبتهم على انه إذا لم تسمح أرباح الشركة فى سنة من السنين بتوزيع هذه الأنصبة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين القادمة .

٣- تخصص نسبة من الأرباح بناء على اقتراح الشركاء للتوزيع على العمال والموظفين .

٤- يوزع الباقى من الأرباح بعد ذلك على الشركاء كحصة اضافية فى الأرباح أو يرحل بناء على اتفاق الشركاء إلى السنة المقبلة أو يخصص لانشاء مال للاحتياطى أو للاستهلاك غير عاديين .

أما الخسائر - إن وجدت - فيتحملها الشركاء بنسبة أنصبتهم .

مادة (١٤)

يستعمل المال الاحتياطى بناء على اتفاق الشركاء فيما يكون فى صالح الشركة .

مادة (١٥)

تدفع حصص الأرباح إلى الشركاء فى المكان والمواعيد التى يتفق عليها .

ويجوز للمدير المسئول أن يقوم بتوزيع مبلغ من أصل حصص أرباح السنة الجارية إذا كانت الأرباح المخصصة والجارية تسمح بذلك .

حل الشركة وتصفيتها

مادة (١٦)

فى حالة انتهاء عقد الشركة لأى سبب من الأسباب يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التى يتفقون عليها وفى حالة عدم الاتفاق يتم تعيين مصف بمعرفة المحكمة المختصة ، على أن يكون توزيع صافى الناتج من التصفية بنسبة أنصبتهم فى رأس المال .

أحكام ختامية

مـادة (١٧)

يخضع هذا العقد للقوانين المصرية وعلى الأخص القانون المدنى والقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ وقانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس الوزراء رقم ١٥٣١ لسنة ٨٩ المعدلة بالقرار رقم ٢٧٣ لسنة ١٩٩٥ وقانون التحكيم رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ .

مـادة (١٨)

فى حالة نشوء خلاف حول تنفيذ هذا العقد يحل بالالتجاء إلى التحكيم طبقًا لما ورد بالقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ وتتبع القواعد والاجراءات المشار إليها فى هذا القانون ويسرى القانون المدنى فيما لم يرد به نص فى هذا العقد أو فى قانون التحكيم .

مـادة (١٩)

فوض الشركاء السيد / ...... فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة فى هذا الشأن .

والمصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى يتم انفاقها فى سبيل تأسيس الشركة تخصم من حساب المصروفات العمومية .

مـادة (٢٠)

تحرر من ثلاث نسخ تسلم كل طرف نسخة .

التوقيعات

صيغة رقم (٦٧)
عقد شركة توصية
لادارة وتشغيل مطبعة

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

أولاً

السيد .... المقيم ....

شريك متضامن ، طرف أول

ثانياً :

السيد .... المقيم ....

شريك موص ، طرف ثانٍ

ثالثاً :

السيدة .... المقيمة ....

شريكة موصى ، طرف ثالث

رابعاً :

السيدة .... المقيمة ....

شريكة موصى ، طرف رابع

الجميع مصريو الجنسية ، مسلمو الديانة ، مقيمون .... قسم ....

أقر المتعاقدان بعدم خضوعهم للحراسة واتفقوا على تكوين شركة توصية بسيطة فيما بينهم بالشروط الآتية :

البند الأول : عنوان الشركة – شركة المدينة المنورة للطبع والنشر – (يذكر اسم الشريك المتضامن مسبوقاً بلفظ) وشركاه) .

البند الثاني : غرض الشركة – القيام بكافة أعمال الطباعة والنسخ وتوزيع الكتب والمجلات ، والقيام بأعمال التجليد والتغليف والتصوير .

البند الثالث : مركز الشركة – مركز الشركة بمدينة القاهرة بشارع ......

البند الرابع : رأس مال الشركة – رأس مال الشركة ...... جنيه دفع جميعه من الشركاء على النحو الآتي :

الطرف الأول : .... (تفقيط المبالغ)

الطرف الثاني : ....

الطرف الثالث : ....

الطرف الرابع : ....

البند الخامس : مدة الشركة – مدة هذه الشركة ٥ سنوات «خمس سنوات » تبدأ من ...... وتنتهي في ...... ، قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته في الانسحاب قبل نهاية المدة السارية بثلاثة أشهر على الأقل .

البند السادس : الادارة وحق التوقيع – إدارة الشركة والتوقيع عنها موكولة إلى الشريك الأول وله وحده كافة السلطات اللازمة لتحقيق غرض الشركة والتوقيع على كافة العقود وفتح الحسابات بالبنوك والتوقيع على الشيكات وصرفها وصرف كافة المبالغ المستحقة للشركة لدى الغير وإعطاء المخالصات والتنازل والصلح والابراء وتوكيل المحامين والمحاسبين وتعيين وانهاء خدمة العاملين بالشركة وتمثيل الشركة أمام الجهات الحكومية والشركات والهيئات والمؤسسات والبنوك .

البند السابع : الحسابات والسنة المالية – تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة يرصد فيها رأس المال النقدي والعيني، كما تدون بها جميع المصروفات والايرادات وغيرها حسب الأصول

التجارية وتبدأ السنة المالية للشركة فى أول يناير وتنتهى فى أخر ديسمبر ، على أنه استثناء من هذه القاعدة ، تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى أخر ديسمبر القادم ، وفى نهاية كل سنة مالية تجرد أصول الشركة وخصومها وحساب الأرباح والخسائر ، وتعمل ميزانية عمومية يحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهم عليها أو بعد مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ ارسال صورة منها بخطاب موصى عليه مع علم الوصول لكل منهم .

ويراعى فى تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية استنزال أجور العاملين والمبالغ التى تعادل استهلاك العدد والآلات وتجديدها وقيمة الضرائب المستحقة وغيرها من المصروفات الأخرى التى يتطلبها العمل .

البند الثامن : الأرباح والخسائر – توزع الأرباح والخسائر على النحو التالى :

١٥,٠ ٪ للطرف الأول مقابل الادارة .

٣٠,٠ ٪ الطرف الأول .

٢٢,٠ ٪ الطرف الثانى .

٢٢,٠ ٪ الطرف الثالث .

١١ ٪ الطرف الرابع .

وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية وهكذا ولا توزع أرباح إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

البند التاسع : حظر منافسة الشركة – محظور على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من الأعمال التى تقوم بها وإلا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم الاخلال بمطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا ، كما أن ذلك محظور أيضًا على كل منهم لمدة ٣ سنوات من تاريخ انتهاء علاقته بالشركة .

البند العاشر : الانسحاب من الشركة والتصرف فى الحصص – لا يحق لأى من الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل

نهاية مدتها ، ولا أن يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة كتابية من جميع الشركاء .

البند الحادى عشر :وفاة أحد الشركاء أو فقدان أهليته – فى حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو اشهار اعساره أو افلاسه ، لا يحق لورثته أو ممثليه أو دائنيه أن يطلبوا بأى حال من الأحوال وضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا فى شئون ادارتها وتستمر الشركة قائمة بين باقى الشركاء وورثة الشريك المتوفى أو ممثليه لنهاية مدتها ، وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أو ممثليه على المطالبة بنصيبه فى الأرباح التى لم يتسلمها ، والتى تجنبها الشركة مستقبلاً .

على أنه يحق لباقى الشركاء فى هذه الحالة ، اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها ، أو اعتبار هذا الشريك مفصولاً من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم .

البند الثانى عشر : فسخ الشركة – تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها فى حالة اجماع الشركاء على ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر ٥٠٪ من رأس المال ، ما لم يتفق على استمرارها رغماً عن ذلك .

البند الثالث عشر : تصفية الشركة وقسمتها – فى حالة انهاء عقد الشركة لأى سبب من الأسباب ، يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التى يتفقون عليها ، وفى حالة عدم الاتفاق يكون تصفيتها بمعرفة مصفى تختاره أغلبية الشركاء ، فإذا لم توافق الأغلبية إلى اختيار مصف ، يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يكون توزيع صافى الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم فى رأس المال .

البند الرابع عشر : النزاع بين الشركاء – كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محاكم القاهرة وحدها .

البند الخامس عشر : تسجيل الشركة والاشهار عنها – فوض الشركاء الأستاذ ...... المحامى فى تسجيل هذا العقد والاشهار عنه بالطرق القانونية بمصروفات على عاتق الشركة .

البند السادس عشر : نسخ العقد – تحرر هذا العقد من ٦ نسخة (ست نسخ) بيد كل من الشركاء نسخة منه للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى الموجود فى دائرته مركز الشركة.

توقيع الطرف الأول　　　　توقيع الطرف الثانى

توقيع الطرف الثالث　　　　توقيع الطرف الرابع

صيغة رقم (٦٨)
ملخص
عقد تعديل شركة توصية بسيطة
إلى شركة تضامن وتنازل الشريك المتضامن
عن حصته لباقى الشركاء

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر هذا العقد باتفاق وتراضى كل من :

أولا :

السيد الأستاذ / .... سن ...... مسلم الديانة مصرى الجنسية ومقيم ...... شارع ...... قسم ...... القاهرة طرف أول

ثانياً :

السيد / .... سن ...... مهنة ...... مسلم الديانة مصرى الجنسية ومقيم ...... شارع ...... القاهرة طرف ثانٍ

ثالثاً :

السيد / .... سن ...... مسلم الديانة مصرى الجنسية ومقيم ...... قسم ...... القاهرة طرف ثالث

رابعًا :

السيدة / .... سن ...... ربة منزل مسلمة الديانة مصرية الجنسية ومقيمة ...... قسم ...... القاهرة طرف رابع

خامساً :

السيدة / .... سن ...... مهنة ...... مسلمة الديانة مصرية الجنسية ومقيمة ...... قسم ...... القاهرة طرف خامس

سادساً :

السيدة / .... سن ...... ربة منزل مسلمة الديانة

مصرية الجنسية ومقيمة ...... قسم ...... بالقاهرة طرف سادس

سابعاً :

السيدة / .... سن ...... ربة منزل مسلمة الديانة مصرية الجنسية ومقيمة ...... قسم ...... طرف سابع

اتفق المتعاقدون على الآتى :

أولاً – بموجب عقد محرر بتاريخ ...... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية برقم ...... لسنة ...... ومقيد بالسجل التجارى بتاريخ ...... تحت رقم ...... جنوب القاهرة كوّن المتعاقدون شركة توصية بسيطة باسم « ...... » فلان وشركاه -ومركزها كائن بالعنوان ...... لمدة عشر سنوات تبدأ من ...... وتنتهى فى ...... قابلة للتجديد وبرأسمال قدره ...... دفع بواقع ....ج من الطرف الأول ، و...... جنيه من الطرف الثانى ، ومثلها من الطرف الثالث ، و...... جنيه من كل الأطراف الأخرى وذلك باعتبار الطرف الأول هو الشريك المتضامن وباقى الشركاء من الطرف الثانى إلى الطرف السابع شركاء موصين .

ثانياً – رغبة من الطرف الأول للتفرغ لنشاطات أخرى فقد تنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية عن نصيبه فى رأس المال على أن يوزع على باقى الشركاء طبقاً للأنصبة الشرعية وبدون أى مقابل لهذا التنازل مع تغير صفة باقى الشركاء من شركاء موصين إلى شركاء متضامنين وليكون نصيب كل شريك فى رأس مال الشركة البالغ قدره ...... جنيه بعد إضافة ما يخصه فى الحصة المتنازل عنها .

ثالثاً – توزع الأرباح والخسائر بنسبة نصيب كل شريك فى رأس المال .

رابعاً – يتغير اسم الشركة التجارى إلى شركة ...... وشركاه .

خامساً – إدارة الشركة والتوقيع عنها تكون موكولة إلى الطرف الثانى والطرف الثالث مجتمعين ولهما كافة السلطات اللازمة لتحقيق غرض الشركة والتوقيع على كافة العقود وفتح الحسابات بالبنوك

والتوقيع مجتمعين على الشيكات وصرفها وصرف كافة المبالغ المستحقة لدى الغير وإعطاء المخالصات والتنازل والصلح والإبراء وتوكيل المحامين والمحاسبين وتعيين وإنهاء خدمة العاملين بالشركة وتمثيل الشركة أمام الجهات الحكومية والشركات والهيئات والمؤسسات والبنوك ولهما مجتمعين حق تقسيم العمل الداخلى بالشركة بما يحقق أغراضها .

سادساً – تظل باقى بنود عقد تأسيس الشركة كما هى لا يتناولها أى تعديل .

سابعاً – حرر هذا العقد من تسع نسخ لكل طرف نسخة وأخرى بمركز الشركة وواحدة للسجل التجارى .

توقيع الأطراف

صيغة رقم (٦٩)
عقد شركة توصية بسيطة
لإدارة وتشغيل فندق

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر فيما بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... بحق ثلاثة قراريط

طرف أول مدير وشريك متضامن

٢) السيد / .... المقيم .... بحق قيراطين

طرف ثانٍ مدير وشريك متضامن

٣) السيدة / .... المقيمة .... بحق قيراطين

طرف ثالث مدير وشريك متضامن

٤) السيدة / .... المقيمة .... بحق ثلاثة قراريط

طرف رابع شريك موصى

٥) الآنسة / .... المقيمة .... بحق قيراطين

طرف خامس شريك موصى

٦) السيد / .... المقيم .... بحق قيراطين

طرف سادس شريك موصى

٧) السيد / .... المقيم .... بحق قيراطين

طرف سابع شريك موصى

٨) السيدة / .... المقيمة .... بحق ثلاثة قراريط

طرف ثامن شريك موصى

٩) السيد / .... المقيم .... بحق قيراطين

طرف تاسع شريك موصى

١٠) السيد / .... المقيم .... بحق قيراطين

طرف عاشر شريك موصى

١١) الآنسة / .... المقيمة .... بحق قيراط واحد

طرف حادى عشر شريك موصى

تمهيد – يمتلك الشركاء الموضحة أسماؤهم أعلاه على الشيوع العقار رقم ...... شارع ...... شياخة ...... قسم ...... محافظة القاهرة بالحصص المذكورة قرين اسم كل منهم بموجب العقد المسجل رقم ...... سنة ...... القاهرة والعقد رقم ...... سنة ...... القاهرة بالنسبة للسيد / ...... وهذا العقار مكلف بأسماء السادة والسيدات المذكورين طبقاً للكشف الرسمى الصادر من مأمورية ...... بمراقبة الضرائب العقارية بمحافظة القاهرة رقم ...... بتاريخ ...... جرد ...... والعقار المذكور مكون من عشرة أدوار وجارى تشطيب الدور الحادى عشر وقد أعد الشركاء المذكورون وحدات العقار المذكور كفندق باسم داليا أوتيل كما تم اعداد الدور تحت الأرضى مطعم وكافيتريا ومطبخ وقد تكلف هذا الاعداد ...... جنيه ...... سدده الشركاء بنسبة كل منهم فى ملكية العقار بالعقدين المسجلين المشار إليهما .

وقد تلاقت إرادة الشركاء واتفقوا فيما بينهم على تكوين شركة توصية بسيطة لإدارة وتشغيل الفندق المذكور وذلك وفقاً للشروط الآتية :

أولاً – يعتبر هذا التمهيد جزءاً من هذا العقد لا يتجزأ منه .

ثانياً – **عنوان الشركة** : فندق داليا أوتيل

ثالثاً – **غرض الشركة** : إدارة وتشغيل فندق ...... أوتيل وخدمات سياحية .

رابعاً – **مركز الشركة** : ...... قسم ...... محافظة القاهرة .

خامساً – **رأس مال الشركة** : ...... موزعاً بين الشركاء طبقاً للحصص الآتية على أساس ٢٤ لكامل رأس المال ...... (تذكر حصة كل شريك بالنسبة والتناسب) .

سادساً – مدة هذه الشركة خمسة وعشرين عاماً ابتداء من أول ...... وتنتهى فى ......

سابعاً – إدارة الشركة وحق التوقيع عنها وتمثيلها تحت اسمها التجارى موكول إلى الشركاء الثلاثة الأول مجتمعين على أنه لا يجوز لأحد من الشركاء الثلاثة المذكورين حق الانفراد فى الإدارة وللمديرين المذكورين أوسع السلطات فى أعمال الإدارة فلهم تمثيل الشركة لدى الدوائر الرسمية والقضاء والقطاع العام والخاص ولدى الغير واجراء المعاملات وقبول المبالغ العائدة للشركة ودفع المبالغ المستحقة عليها وسحب وتظهير السندات الأذنية والكمبيالات وكافة المعاملات البنكية من سحب وايداع وتقديم جميع الموافقات القضائية وتعيين الوكلاء والمحليين واجراء المصالحات والتسويات والتنازل عن الدعاوى .

ثامناً – الأرباح والخسائر – تحدد الأرباح والخسائر طبقاً للميزانية العمومية السنوية للشركة ، بعد مراجعتها واعتمادها من أحد المحسابين القانونيين على أن توزع بين الشركاء بنسبة حصة كل منهم فى رأس مال الشركة الثابتة بالشرط الخامس من هذا العقد على أن يحتسب للعقار الذى يشغله الفندق قيمة ايجارية باتفاق الشركاء يحتسب ضمن المصروفات العمومية للشركة .

تاسعاً – تبدأ السنة المالية للشركة اعتباراً من أول يناير من كل عام وتنتهى فى أخر ديسمبر من ذات العام على أنه استثناء من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى للشركة اعتباراً من تاريخ تحرير هذا العقد وتنتهى فى نهاية العام أى فى ٣١/١٢/ ......

عاشراً – تلتزم الشركة بامساك دفاتر تجارية منتظمة وفقاً للعرف التجارى وأصول المحاسبة الدقيقة على أن تلتزم الشركة بتعيين محاسب قانونى لمراجعة هذه الدفاتر وعمل الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر فى نهاية كل سنة مالية .

على أن يلتزم الشركاء المديرون بعمل ميزان مراجعة كل ستة أشهر لعرضه على باقى الشركاء لمعرفة مدى نشاط الشركة .

حادى عشر - لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة أو أن يتنازل عن حصته فيها إلا بموافقة باقى الشركاء على أن يكون للشركاء الباقين الأولوية فى الحلول محله طبقًا لآخر ميزانية معتمدة ولا يتم هذا الانسحاب إلا فى نهاية السنة المالية وتسوى حصة الشريك المنسحب طبقاً لآخر ميزانية معتمدة وتدفع له الشركة حصته إما دفعة واحدة أو على دفعات طبقاً للحالة المالية للشركة على الا تزيد المدة عن سنة من تاريخ انتهاء التسوية .

ثانى عشر - تنحل الشركة وتتم تصفيتها على الوجه الآتى :

١- بقرار اجماعى يتخذه الشركاء مجتمعين كتابة .

٢- بطلب من أغلبية الشركاء فى رأس المال فى أى وقت إذا تجاوزت قيمة الخسائر أكثر من نصف رأس المال .

٣- بانقضاء المدة المحددة لها الشركة ما لم يتفق الشركاء على استمرار الشركة لمدة أخرى يتفقون عليها .

٤- بحكم من القضاء إذا اقتضى الأمر ذلك .

وفى كل الحالات المذكورة تبقى للشركة شخصيتها المعنوية طوال المدة اللازمة لاعمال التصفية وعلى الشركاء أن يختاروا من بينهم مصفياً أو اكثر وإذا تعذر ذلك يختاروا مصفياً أو اكثر من الخارج يتفق عليه الشركاء ويكون على هذا المصفى اعداد قائمة جرد لموجودات الشركة والموازنة بما للشركة وما عليها ويسجل فى دفتر خاص جميع معاملات التصفية وفقاً للقواعد التجارية على أن يذكر فى جميع تلك المعاملات أنها قيد التصفية . وعلى الشريك أن يحصل ما للشركة من ديون ويدفع ما عليها من التزامات بعد الرجوع إلى المديرين المسئولين إذا كان المصفى اجنبياً وأن يقوم بجميع الأنشطة التى تقتضيها أعمال التصفية طبقًا للقانون على أنه لا يجوز للمصفى الاستئثار بموجودات الشركة أو التنازل عن الشركة وبيعها جملة إلا بترخيص خاص مكتوب من الشركاء مجتمعين وعلى المصفى أن يقدم إلى الشركاء جميع المعلومات عن حالة التصفية .

وبعد اتمام التصفية تجرى قسمة ناتج التصفية على الشركاء طبقاً لأحكام هذا العقد مع مراعاة أحكام القانون .

ثالث عشر – من المتفق عليه بين الشركاء جميعاً ان يتقاضى كل واحد من المديرين مرتباً شهرياً قدره ١٥٠ جنيه فضلاً عن بدل تمثيل قدره خمسين جنيهًا شهريًا مقابل ادارتهم للشركة كما يصرح الشركاء المديرين الثلاثة بنسبة قدرها ٣٠ ٪ توزع بالتساوى فيما بينهم من صافى ناتج نشاط الخدمات السياحية .

رابع عشر – لا يجوز للشركاء الموصين أن يتدخلوا فى إدارة الشركة تجاه الغير ولو كان تدخلهم مستنداً إلى توكيل . وإذا خالف أى شريك موصى ذلك أصبح مسئولاً بوجه التضامن ولا تعتبر الآراء والارشادات التى تبدى من الشريك أو الشركاء الموصين إلى المديرين من أعمال التدخل .

خامس عشر – لا يحق للشركاء المتضامنين أن يقوموا بأى نشاط لحسابهم أو مصلحتهم على حساب أو مصلحة الشركة ولا يحق لأى منهم أن يدير مشروعاً مشابهاً أو مماثلاً لمشروع الشركة .

سادس عشر – تسلم الأرباح فى مركز إدارة الشركة وإذا تخلف أى شريك عن استلام حصته فى الأرباح يحفظ برسم الأمانة لحسابه بالشركة دون أن يضاف إلى رأس المال دون فائدة ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك كتابة .

سابع عشر – تحفظ دفاتر الشركة وجميع مستنداتها بمقر الشركة .

ثامن عشر – يجتمع الشركاء جميعاً خلال ستة أشهر من نهاية السنة المالية من كل عام كجمعية عمومية لمناقشة تقارير المديرين الادارية والمالية وسماع تقرير المراجع القانونى واقرار حساب الأرباح والخسائر .

تاسع عشر – يتولى المديرون تقديم البيانات المالية المفروضة

قانونًا إلى الدوائر المخصصة ضمن المدد المحددة فى القوانين النافذة والمرعية .

عشرون – كل نزاع ينشأ بين الشركاء حول تنفيذ أو تفسير هذا العقد تفصل فيه عن طريق التحكيم .

واحد وعشرون – على المديرين تسجيل هذا العقد وفقًا لأحكام القانون .

اثنان وعشرون – تدخل نفقات رسم تسجيل هذا العقد وكتابته ضمن نفقات الشركة العامة .

ثلاثة وعشرون – اختار كل شريك محل اقامة له لتنفيذ التزاماته المنصوص عليها بهذا العقد عنوانه الثابت بهذا العقد .

أربعة وعشرون – وكّل المديرون الأستاذ / ...... المحامى فى اتخاذ الاجراءات القانونية لتسجيل هذا العقد .

صيغة رقم (٧٠)
عقد مشاركة فى مشروعات اسكان إدارى وسكنى

أنه فى يوم .... الموافق .... بمدينة القاهرة .

حرر بين كل من :

١) شركة النمر لمشروعات البناء والاسكان والتسويق - شركة توصية بسيطة مسجلة بسجل الشركات تحت رقم ..... وبالسجل التجارى تحت رقم ...... بطاقة ضريبية رقم ...... ملف ضريبى رقم ...... ويمثلها قانونًا الشريك المتضامن السيد المهندس حازم محمد النمر ومقرها ...... **طرف أول**

٢) السيد / .... أو السيدة .... مهنة .... جنسية ...... ديانته ...... ومولود بجهة ...... بتاريخ ...... ويحمل بطاقة شخصية (أو عائلية) رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... ومقيم ...... **طرف ثانٍ**

تمهيد - حيث أن نشاط الشركة (الطرف الأول) ينحصر فى المشاركة فى تنفيذ مشروعات البناء والاسكان السكنى والادارى المتوسط وفوق المتوسط ويقوم نظام الشركة على أساس أن يقدم مالك الأرض ما يرغب فى المشاركة به مما يكون فى حيازته من أراضى صالحة للبناء إلى الشركة لكى تقوم ببنائها وتمويل المراحل المختلفة للبناء وتسويق الوحدات وذلك بتقييم سعر الأرض بالسعر الحالى فى السوق وتعتبر قيمة الأرض هى حصة صاحب الأرض فى المشروع ، ويظل هذا السعر ثابتاً طوال مدة المشروع ثم تقييم المبنى الذى سوف يقام بعد تحديد نوع التشطيبات المطلوبة وتثبيت هذا السعر طوال مدة التنفيذ بحيث يعتبر مجموع قيمة الأرض المقدمة بالاضافة إلى المبنى هى التكلفة الفعلية للمشروع والتى يستردها الطرفان من عائد البيع كل بنسبة حصته فى المشروع وهذا يعنى أن كل دفعة يتم الحصول عليها يسدد

منها فى الحال نصيب الأرض من هذه الدفعة وبالتالى فإن صاحب الأرض يبدأ فى استرداد ثمن الأرض فى وقت قريب من بداية المشروع .

ولما كان الطرف الأول يمتلك ثلاث قطع أرض فضاء صالحة ومصرحاً بالبناء عليها طبقًا للقوانين النافذة وهذه القطع تحمل أرقام ...... و ...... و ...... بجهة ...... ومساحة الأولى ...... متراً مربعًا ...... والثانية ...... والثالثة ...... ومحددة بالحدود الآتية (تذكر حدود قطع الأرض تفصيلاً طبقاً لمستندات الملكية) .

فقد اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملاً ومتمماً لبنود وشروط هذا العقد .

ثانيًا - يقر الطرف الأول بأن ملكيته على قطع الأرض المبينة بالتمهيد قد آلت إليه بطريق ...... (الشراء بعقد مسجل مثلاً أو صادر به حكم صحة ونفاذ ...... أو بالميراث ... إلخ) .

ثالثًا - يلتزم الطرف الأول بتقديم الأرض للطرف الثانى وتمكينه من وضع يده عليها خالية من أية قيود كما يلتزم بتسليمه مستندات ملكيتها وذلك فى مدة أقصاها ...... من تاريخ هذا العقد ويضمن الطرف الثانى عدم التعرض طبقًا للقانون ويقر بأن الأرض خالية من أية حقوق للغير .

رابعًا - يقوم الطرف الثانى باتخاذ كافة اجراءات استخراج رخص البناء ويتعهد بتنفيذ الأعمال المطلوبة طبقًا للرسومات الهندسية المستخرج عنها الرخص والتى وافق عليها الطرف الأول والمرفقة بهذا العقد كما يلتزم الطرف الثانى بتسويق الوحدات التى ينتهى بناؤها .

خامساً - أسعار البيع المتوقعة للوحدات التى يتم بناؤها يجرى الاتفاق عليها باتفاق لاحق يوافق عليه الطرفان بمجرد وضع الهياكل الخرسانية للمبانى والتعاقد بشأنها وأى زيادة تحدث فى أسعار البيع

أثناء وبعد التنفيذ توزع بنفس النسب التى توزع بها الأرباح حسبما جاء بالتمهيد وطبقاً لما يتفق عليه .

سادساً – يتولى أحد البنوك التى يحددها الطرف الأول تنفيذ هذا الاتفاق وذلك لضمان تنفيذ كل طرف للالتزامات المترتبة على التعاقد حيث يقوم البنك بتلقى جميع الايرادات الخاصة بالمشروع بما فى ذلك أثمان بيع الوحدات التى يتم بناؤها كما يتولى البنك توزيع الايرادات وفقاً للتكلفة الفعلية للمشروع وذلك على أساس النسبة المتفق عليها بين الطرفين .

سابعاً – يكون تمليك الوحدات عن طريق البنك بعد سداد ثمنها بالكامل ودون أن يتولى البنك المساهمة فى التمويل – وإذا جرى البيع بالتقسيط يكون ذلك بضمان البنك وتضاف عمولته ومصروفاته على عاتق المشترى دون تحميل الطرفين أية تكلفة اضافية .

ثامناً – يتولى البنك سداد جميع المصروفات التى قامت بها الشركة والتعويضات التى ينص عليها فى العقد فى حالة تراجع الطرف الأول عن تنفيذ العقد .

كما يتولى البنك بعد أخذ الضمانات الكافية تمويل الايرادات المتوقعة ويتحمل الطرف الذى يرغب فى أخذ مثل هذه القروض ما يحمله البنك من فوائد تخصم من نصيبه فى المشروع .

تاسعاً – يلتزم الطرف الأول بالانتهاء من كافة أعمال بناء وتشطيب الوحدات فى مدة أقصاها ...... من تاريخ استلامه الأرض وذلك وفقاً للمواصفات المتفق عليها .

عاشراً – يكون الطرف الأول مسئولاً عن تشغيل العمالة والتعاون مع الشركات الاستشارية فى مصر والخارج وذلك دون أدنى مسئولية على الطرف الثانى .

حادى عشر – اى خلاف يثور بصدد تنفيذ وتفسير هذا العقد يخضع للتحكيم .

ثانى عشر – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

ثالثاً : الشركات المهنية وشركات المحاصة

صيغة رقم (٧١)

نموذج عقد تأسيس شركة محاماة

مادة ٤/١ ومادة ٥ من قانون المحاماة

رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ (١)

والمواد ٥٠٥ - ٥٣٧ من القانون المدنى

انه فى يوم .... الموافق ....

---

(١) تنص المادة ٤/١ محاماة على أن « يمارس المحامى مهنة المحاماة منفرداً أو شريكاً مع غيره من المحامين أو فى صورة شركة مدنية للمحاماة » .

وتنص المادة ٥ محاماة على أن « للمحامين المقبولين أمام محكمة النقض ومحاكم الاستئناف أن يؤسسوا فيما بينهم شركة مدنية للمحاماة يكون لهم شخصية معنوية مستقلة ويزاولون المحاماة من خلالها ويجوز أن يشارك فيه المحامون أمام المحاكم الابتدائية ويجوز أن يكون اسم الشركة مستمداً من اسم أحد المحامين من الشركاء ولو بعد وفاته .

ويضع مجلس نقابة المحامين نموذجًا للنظام الأساسى لشركات المحامين ويجب تسجيلها بالنقابة بسجل خاص يصدر به قرار من وزير العدل وذلك مع عدم الاخلال بالأحكام المقررة بشأن الشركات المدنية » .

وللأسف إن نقابة المحامين لم تقم حتى الآن بتنفيذ هذا النص ولم تضع نموذج النظام الأساسى وعلى هذا فإن باب الاجتهاد مفتوح أمام من يريد أن يلقى بدلوه .

وإذا تأملنا أحكام الشركات التجارية الواردة فى القانون نجد أن من الصعب تكوين شركة للمحاماة على غرار أى شكل من هذه الأشكال حيث تتصادم أحكام الشركات فى القانون التجارى مع طبيعة الشركة المدنية للمحاماة .

وعلى سبيل المثال : من غير الملائم أن تتخذ شركة المحاماة شكل شركة التضامن لأن الشريك فيها يكتسب صفة التاجر والمحاماة ليست تجارة ولا تهدف للربح ، وكذلك الحال لو اتخذت شكل شركة توصية بسيطة فضلاً عن صعوبة التمييز بين نشاط المحامين . ومن ثم لا يمكن التسليم بما يسمى بمسئولية الشريك المؤصى فى حدود حصته فحسب ، كذلك بالنسبة -

حرر بين كل من :

١) السيد الأستاذ / .... المحامى بالنقض والمقيم ....

طرف أول

٢) السيد الأستاذ / .... المحامى بالاستئناف العالى والمقيم ....

طرف ثانى

٣) الأستاذة / .... المحامية أمام المحاكم الابتدائية والمقيمة ....

طرف ثالث

- لشركة المحاصة التى ليس لها عنوان ولا شخصية اعتبارية مستقلة وبالتالى تتصادم أحكامها مع أحكام قانون المحاماة من حيث اكتساب شركة المحاماة المدنية للشخصية المعنوية المستقلة .

هذا عن شركات الأشخاص ، أما عن شركات الأموال فإنه لا يتصور اتخاذ شركة المحاماة شكل الشركة المساهمة لأن هذه الشركة تصدر اسهمًا وتطرحها للتداول وهو أمر غير وارد فى نطاق نشاط المحامين ، ويصعب التسليم باعتبارها شركة توصية بالأسهم لذات الأسباب ، وأخيراً فلو قلنا أن أقرب الأشكال لشركة المحاماة هو شكل الشركة ذات المسئولية المحدودة فإن هذه الشركة تفترض مساهمة الشركاء بحصص نقدية أما فى شركة المحاماة فيمكن أن تكون حصة الشريك بالعمل فقط فضلاً عن أن العمل لا يمكن تقويمه بالمال .

وهكذا فإن ما ذكرناه من فروق وأسباب تحول دون اتخاذ شركة المحاماة أحد أشكال الشركات فى القانون التجارى هو مجرد أمثلة فقط وليس بوسعنا فى هذا المقام سرد كل السلبيات أو الصعوبات ولذلك فنعتقد أن شركة المحاماة المدنية لها شكل خاص ذا طابع مدنى تنشأ وتتكون وتمارس نشاطها فى ظل المبادئ الأساسية فى الشركات فى القانون المدنى مع المزج بينها وبين الأحكام الخاصة فى قانون المحاماة ، وعلى أى حال فهذه مجرد محاولة لفتح باب الاجتهاد خصوصاً وإن ارساء مبدأ جواز انشاء شركات مدنية للمحامين يعتبر من المبادئ الحديثة التى ليس لها أصل فى التشريعات القديمة التى كانت تنظم مهنة المحاماة ، كما أنه بعد أن انضمت مصر إلى « الجات » فإنه قد يصبح المستقبل للشركات والتكتلات فى نطاق الخدمات ومن بينها ما يؤديه المحامون ذوو النشاط المهنى الحر .

أقر الأطراف بأهليتهم القانونية وجنسيتهم المصرية واتفقوا على تكوين شركة مدنية للمحاماة وذلك وفقاً لأحكام المادتين ٤/١ و٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ٨٣ والمعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ والمواد من ٥٠٥ إلى ٥٣٧ من القانون المدنى واهتداء بالأحكام الواردة بالمواد من ١٩ إلى ٦٥ من قانون التجارة وذلك وفقاً للأوضاع الآتية :

فصل تمهيدى

لما كانت المحاماة مهنة حرة تشارك السلطة القضائية فى تحقيق العدالة وفى تأكيد سيادة القانون وفى كفالة حق الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم ، ولا سلطان للمحامى فى ممارسة مهنة المحاماة سوى ضميره وأحكام القانون .

ولما كانت المادة ٤/١ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ قد اجازت للمحامى أن يمارس مهنة المحاماة منفرداً أو شريكاً مع غيره من المحامين فى صورة شركة مدنية للمحاماة ، وأعطت المادة الخامسة من ذات القانون الشخصية الاعتبارية المستقلة لمثل هذه الشركة كما اشترطت ألا يقل مستوى الشريك المحامى من حيث درجة القيد عن المرافعة أمام المحاكم الابتدائية .

وحيث أن أطراف التعاقد يرغبون فى تكتيل جهودهم فى مجال ممارسة مهنة المحاماة إيماناً منهم بأن العمل الجماعى فى أشرف مهنة كالمحاماة يفيد الوطن والمواطن قبل أن يعود على الشركاء بالفائدة كما أن هذا العمل الجماعى يؤكد المبدأ الذى أرساه قانون المحاماة كما يدعم الجهود الخلاقة فى مجال تحقيق رسالة المحامين .

ولما كان الطرف الأول يمتلك مكتباً بجهة ...... (إذا كانت شقة المكتب تمليك) أو ...... ولما كان الطرف الأول يمتلك حق المنفعة للشقة رقم ...... بجهة ...... التى يتخذها كمكتب خاص يمارس فيه المهنة ...... (إذا كان المكتب مؤجراً للمحامى) والمؤثثة بالمنقولات الموضحة بالملحق رقم (١) .

ولما كان الطرف الثانى يمتلك مجموعة من الكتب والمراجع القانونية البالغ عددها ...... مجلداً طبقًا للملحق رقم (٢) التفصيلى المرفق بالعقد .

ولما كان الطرف الثالث يمتلك بعض المال فقد اتفق الأطراف على انشاء وتكوين هذه الشركة بالشروط الآتية :

الفصل الأول

اسم وعنوان الشركة والسمة المهنية لها وغرضها ومدتها

مادة (١)

يكون اسم الشركة هو « شركة .... للمحاماة » (١) .

مادة (٢)

تتخذ الشركة لها سمة مهنية (٢) ، هى « العدل للمحاماة » وتطبع هذه السمة فى اطار لصورة الميزان شعار المهنة .

أو ...... تكون هذه السمة « الأمانة للمحاماة » أو « الثقة ... إلخ » .

مادة (٣)

يكون مقر الشركة وعنوانها هو المكتب الذى قدمه الطرف الأول كحصة فى رأس المال وهو الكائن بالعنوان ......

ويجوز للشركة أن يكون لها فروع فى أماكن أخرى ...... (كأن يكون لدى أحد الشركاء الآخرين مكتب يريد المساهمة به فى رأس المال) .

---

(١) يجوز أن تتخذ الشركة اسمًا لها يكون مشتقًا من اسم أحد المحامين المؤسسين ويجوز استمرار قيام الشركة بهذا الاسم حتى بعد وفاة هذا الشريك الذى تحمل الشركة اسمه .

(٢) Raison Professionnele .

مـادة (٤)

يطبع اسم الشـركة وعنوانها وسـمتها المهنية على كافة مطبـوعاتها من ملفـات وأوراق وصحـائف دعاوى وصحـائف إنابة وحوافظ مـستندات وغير ذلك من السجلات والأچندات ... إلخ .

مـادة (٥)

مدة الشركة : مدة الشـركة سنة ميلادية تـبدأ من تاريخ تسـجيلها بالـنقـابة العـامة لـلمـحامـين وتنتـهى فى نـهايـة ديسـمـبـر وتبـدأ بعـد ذلك مدتها من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

وهـذه المدة قـابلـة للـتـجـديـد لمدد أخـرى ممـاثـلة مـا لـم يـخطـر أحـد الشركاء شـركاءه الآخـرين بانذار على يد مـحضـر برغبـته فى الانسـحاب قبل نهاية مدة الشـركة أو المدة المجددة بشهر على الأقل .

فـإذا انسـحب من الشـركـة شـريكان انحـلت بقـوة القـانون واتخـذت اجراءات التصـفية المشار إليها فى الفصل العاشـر من هذا العقد .

مـادة (٦)

غرض الشركة : تنحصـر أغراض الشـركة فيما يلى :

أولاً : الحـضـور عـن ذوى الـشـأن أمـام المحـاكـم وهـيـئـات الـتـحـكـيـم والجـهـات الادارية ذات الاخـتـصـاص الـقـضـائى وجـهـات الـتـحـقـيق الإدارى والجـنـائـى ودوائـر الـشـرطـة وجـهـات الـضـــرائـب والـرسـوم والـعـوائـد ومـأموريات الـشـهـر الـعـقارى والـبنوك وشـركات الـقطاع العـام والـهيـئـات الحكومية وبالجملة فى كل أمر أو عمل قانونى تجوز فيه الوكالة .

ثانيًا : ابداء الـرأى والمشـورة الـقـانونية فـيـمـا يطـلـب مـن الـشـركـة وكتـابة المذكرات القـانونية فى هذه الاسـتـشـارات وتـرجـمتـهـا أو الإشـراف على ترجمتها إلى اللغات الأجنبية .

ثالثًا : صـياغة الـعـقـود والـلـوائح واتخـاذ الاجراءات اللازمـة لشـهـرهـا وتوثيقها .

رابعًا : تجـمـيـع الأحـكام وآراء الـفـقـه وفـهـرسـتـهـا وتـبـويـبـهـا ويجـوز للشـركة طبع هـذه الجـهـود وعـرضـهـا للبـيـع كمـا يـجـوز أن تـقـدم مـعـونتـهـا

فى هذا المجال إلى من يطلبها من شركات المحاماة أو مكاتب المحامين ويجوز للشركة أن تتبادل الجهود والمعلومات مع الشركات المماثلة .

الفصل الثانى

رأس مال الشركة

مـادة (٧)

رأس مال الشركة ستة عشر ألف جنيه مقسمة كالآتى :

الطرف الأول : حصة عينية قدرها عشرة آلاف جنيه عبارة عن قيمة حق الانتفاع بمكتبه كمقر وعنوان للشركة وذلك طبقاً لما هو موضح تفصيلاً بالملحق رقم (١) المرفق بالعقد (١) .

الطرف الثانى : حصة عينية قدرها خمسة آلاف جنيه قيمة الكتب والمراجع (٢) المملوكة للطرف الثانى طبقًا للملحق رقم (٢) المرفق بالعقد .

الطرف الثالث : حصة نقدية قدرها ألف جنيه دفعت نقداً (٣) .

مـادة (٨)

إلى جانب الحصص المشار إليها فى البند السابق فقد قدم كل شريك حصة أخرى بالعمل على النحو التالى (لا تدخل ضمن رأس المال لأنها لا يمكن أن تكون محلاً للتنفيذ الجبرى) .

يتولى الطرف الأول تقديم الاستشارات القانونية وتحرير العقود وكتابة طعون النقض ومذكراته والحضور أمام محكمة النقض .

ويقوم الطرف الثانى بحضور الجلسات فى محاكم الاستئناف وما فى مستواها وتحرير المذكرات .

---

(١) ، (٢) طبيعى أنه يجوز للشريكين تقديم حصة نقدية أيضاً إلى جانب الحصة العينية وحينئذ تراعى هذه الحصة عند توزيع الأرباح وطبقاً للنسب المتفق عليها .

(٣) أو بشيك مؤرخ ... ويكون الشريك مسئولاً إلى أن يتم تحصيل قيمة الشيك .

ويقوم الطرف الثالث بحضور جلسات باقى المحاكم كل ذلك على التفصيل المبيّن بالملحق رقم (٣) المرفق بالعقد .

مادة (٩)

يجوز بموافقة جميع الشركاء زيادة راس المال النقدى بإدخال شركاء جدد من المحامين العاملين بالقطاع الخاص بشرط أن يكونوا فى درجة قيد ابتدائى على الأقل ، كما يجوز ادخال شركاء من المحامين ذوى المكاتب بحصص عينية أو حصص عمل بموافقة جميع الشركاء .

الفصل الثالث

الإدارة وحق التوقيع

مادة (١٠)

الطرف الأول هو المدير المسئول للشركة والممثل القانونى لها ويكون له كافة الصلاحيات والسلطات اللازمة لتحقيق أغراضها .

ويكون لكل شريك حق التوقيع بشرط أن تكون الأعمال الصادرة منه معنونّة بعنوان الشركة واسمها وسمتها المهنية وأن يكون العمل أو النشاط من بين أغراضها ويحدد الملحق رقم (٤) المرفق بالعقد تفاصيل هذه الإدارة وكافة الأعمال الإدارية .

ويراعى فى توقيع صحف الدعاوى أو الأعمال التى يتطلبها القانون لمباشرتها درجة قيد معيّنة للمحامى أن يلتزم الشركاء بذلك فإن خالفها أحد الشركاء وترتب على عمله البطلان كان مسئولاً وحده دون الشركة مع عدم الاخلال بحق باقى الشركاء فى عزله من الشركة (١).

مادة (١١)

للشركاء حق مقابلة الموكلين فى مقر الشركة سواء كانوا موكلين عنهم شخصياً أو من موكلى الشركة ويكون الشركاء متساوون فى

---

(١) ويجوز ايضاً رفع الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بطلب فصل هذا الشريك (مادة ١/٣٥١ مدنى) ولكننا لا ننصح بمثل هذا الاجراء لأن الروابط بين المحامين ينبغى أن تسمو على أى اعتبار .

هذا الحق ولهم ايضاً أن يقدروا الأتعاب اللازمة عن أى قضية أو اجراء يقومون به مع مراعاة النظام المالى والحسابى المعمول به فى الشركة .

مادة (١٢)

يجوز أن تصدر التوكيلات من الموكلين باسم الشركة وعنوانها كما يجوز أن تصدر باسم الشركاء كلهم أو بعضهم بشرط النص فى هذه التوكيلات على حق الانفراد .

ويجرى تنظيم العمل بالشركة فى خصوص استقبال الموكلين والاتفاق معهم واستصدار التوكيلات منهم وغير ذلك من الأعمال طبقاً لما ورد تفصيلاً بملحق العقد رقم (٤) .

مادة (١٣)

إذا حدث أى خلاف فى مجال إدارة الشركة يجرى بحثه وحسمه بحضور الشركاء جميعاً وتؤخذ الأصوات على كل اقتراح ويرجح رأى الأغلبية فإذا لم يتم التوصل الى حل تتبع اجراءات التحكيم المشار اليها فى الفصل ١١ .

مادة (١٤)

يجوز لكل شريك أن يكون له دخل من عمله الخاص أو من قضايا وأعمال خاصة أو اية أعمال أخرى تقوم على الثقة الشخصية أو رابطة القرابة أو الصداقة .

الفصل الرابع

النظام المالى والحسابى

مادة (١٥)

تستخرج الشركة بطاقة ضريبية باسمها وعنوانها مع عدم الاخلال بما يكون لدى أى شريك من بطاقة ضريبية خاصة به .

وتمسك الشركة دفاتر ايرادات ومصروفات معتمدة من مأمورية الضرائب المختصة وكذلك دفاتر ايصالات الأتعاب المدموغة بخاتم المأمورية ويجرى التعامل على أساس هذه الدفاتر والأوراق ومن خلالها كل ما يتعلق بنشاط الشركة وأعمالها .

مـادة (١٦)

تبدأ السنة المالية الأولى للشركة منذ انشائها وحتى نهاية ديسمبر وتبدأ السنة المالية بعد ذلك من أول يناير إلى آخر ديسمبر من كل عام .

مـادة (١٧)

فى نهاية كل سنة مالية يجرى إعداد ميزانية الشركة بمعرفة محاسب قانونى وتعتبر هذه الميزانية ملزمة للشركاء بعد اعتمادها من المحاسب ورصدها فى الدفاتر .

مـادة (١٨)

يحق لكل شريك أن يطلع على الدفاتر والأوراق والحسابات الخاصة بالشركة وتنظم قواعد واجراءات القيد فى الدفاتر والإشراف عليها الأحكام الواردة بالملحق رقم (٥) من العقد .

مـادة (١٩)

تعد بمقر الشركة أجندة عامة لقيد جميع القضايا والأعمال التى تقوم بها أو تسند إليها ويمسك كل شريك أجندة مكتب خاصة به ويتولى الجهاز الإدارى بالمكتب الحفظ والقيد بهذه الأجندات تحت إشراف الشركاء وطبقاً للقواعد المشار إليها فى الملحق (٥) من العقد .

مـادة (٢٠)

يفتح حساب خاص باسم الشركة فى أحد بنوك القطاع العام وتودع به كافة المبالغ التى يحصل عليها الشركاء كأتعاب أو مقابل الأعمال التى أنجزوها باسم الشركة ، كما يعطى مبلغ ...... لوكيل المكتب كسلفة مستديمة للصرف منه على النفقات والمصروفات اليومية ويقدم بذلك كشف حساب طبقاً للأوضاع المبينة بملحق العقد رقم (٥) .

الفصل الخامس

توزيع الأرباح والخسائر

مـادة (٢١)

يراعى فى تحديد الأرباح والخسائر النهائية للشركة استنزال

أجور العاملين بها والمصروفات الإدارية والنثرية ونفقات الإنارة والمياه والغاز والتكييف وصيانة الآلات والعدد وتجديدها وكذلك الضرائب والرسوم وغير ذلك مما ورد تفصيلاً فى الملحق رقم (٥) المرفق بالعقد .

مادة (٢٢)

بعد اعتماد الميزانية السنوية توزع الأرباح والخسائر بين الشركاء على النحو التالى :

للطرف الأول بنسبة ٥٠٪ والثانى ٣٠٪ والثالث ٢٠٪ وفى حالة حدوث خسارة ترحل للسنة التالية ويجوز لأى من الشركاء أن يدفع للشركة حصة نقدية إضافية لتغطية هذه الخسارة ويراعى عند توزيع الأرباح فى السنوات التالية زيادة نسبة هذا الشريك فى الربح بقدر الزيادة التى أضافها إلى حصته .

مادة (٢٣)

إذا تعرضت الشركة إلى حادثة طارئة أو ظرف قهرى أدى إلى إتلاف مقرها أو بعض محتوياتها من أثاث أو كتب يجوز لنقابة المحامين الفرعية أو النقابة العامة للمحامين أن تضمن استمرار نشاط الشركة حتى تسترد مكانتها وتقف على قدميها .

الفصل السادس

الالتزام بعدم المنافسة

مادة (٢٤)

لا يعتبر الجهد أو النشاط الذى يبذله الشريك حكراً على الشركة إذ يجوز له بعد أن يكرس جهده للعمل المطلوب للشركة أن يتولى أى عمل آخر لحساب نفسه بشرط عدم التعارض بين ما يمارسه من عمل خاص وما يمارسه من عمل للشركة وبشرط عدم منافسة الشركة فى مجال تحقيق أغراضها ويحظر بأى صورة أن يمثل الشريك مصالح متعارضة، وتنظم حدود ونطاق هذا الالتزام الأحكام الواردة بالملحق رقم (٦) المرفق بالعقد ..

مـادة (٢٥)

مـع مـراعـاة الأحكـام الواردة فـى بـنود هـذا العـقـد ومـلاحـقـه يكـون للـشريـك مطلق الحـرية فى عمـله ونشـاطه الخـاص ولا يـجوز أن تـكون عضـويته فى الشركة عائقاً او قيداً على حريته .

الفصل السابع

الانسحاب والتنازل والاحلال

مـادة (٢٦)

مع عدم الاخلال بما ورد بالمادة (٥) من هذا العقد يكون لأى شريك حق الانسـحاب من الـشركة فى أى وقت قبل نهاية مـدتها أو المدة المجددة وذلك بموافـقة باقى الـشركاء كتابة علـى هذا الانسـحـاب وتصـفى حـقوق وحسـابات الشـريك المنسـحب وفقاً لآخـر ميـزانية ويجـوز فى حالـة عدم وجود أمـوال سائلـة بالشركة إعطاء الشـريك المنسـحب شيكـات مقبـولة الدفع أو سـندات إذنية بجملة مستحقاته .

فـإذا كـانت حـصـة الـشـريك المـنسـحـب عـيـنـية جـاز تقـويمـهـا بالمـال بموافـقة جمـيع الشركـاء بما فيهـم الشريك طالـب الانسحاب فـإذا رفض هذا التقويم المالى لحصـته وجب عليه أن يقبل مقابل انتـفاع بهذه الحصة للمدة الباقـية أو لمدة سنة أيهما أكبـر حتى يستطيع باقى الشـركاء تدبير حـصة عـينية مماثلـة أو اتفـاقهم علـى حل الـشركـة وتصـفيـتهـا فى حـالة استـحالة هذا التدبير .

مـادة (٢٧)

حـصـص الـشـركـاء الـنـقـدية والعـيـنـية غيـر قـابلـة للتـداول بالـبيع أو الحـوالة أو غير ذلك من التصـرفات .

مـادة (٢٨)

يجـوز أثنـاء قـيام الـشركة إدخـال شـركاء جـدد بـحـصـص نقـدية أو عيـنـية من المحامين من أبـناء الدول العـربيـة وفلسطين بشـرط أن يكـونوا

من المقبولين للمرافعة أمام محاكم هذه الدول بما لا يقل عن درجة قيد بالابتدائى (١) .

مـادة (٢٩)

يحظر على الشريك أن يطلب إحلال آخر بدلاً منه فى حقوقه والتزاماته بدون موافقة اجماعية من باقى الشركاء وإثبات هذه الموافقة فى دفاتر الشركة .

الفصل الثامن

وفاة أحد الشركاء أو اعتزال المهنة

مـادة (٣٠)

إذا توفى أحد الشركاء أثناء قيام الشركة كان لورثته كافة ما يكون لمورثهم من حقوق ويتحملون التزاماته فى حدود ما آل إليهم . على أنه إذا كان من بين الورثة محام تتوافر فيه شروط الشريك وأبدى رغبته فى دخول الشركة بنصيبه فى حصة مورثه تعين على الشركاء الباقين على قيد الحياة الموافقة على ذلك مع عدم الاخلال بأنصبة باقى الورثة .

ويكون لابن أو ابنة أو زوجة الشريك المتوفى الحق فى جميع الأحوال فى دخول الشركة كشركاء امتداداً للوالد أو الزوج المتوفى بشرط أن يكونوا من المحامين الذين تتوافر فيهم شروط الشريك .

ومع ذلك يجوز إذا كان الابن أو الابنة محامياً تحت التمرين أو مقيداً أمام المحاكم الجزئية وقت الوفاة أن يقبل كشريك مؤقت لحين قيده بالابتدائى وتنظم حقوق الابن أو الابنة والتزاماته فى هذه الفترة بناء على اتفاق الشركاء جميعاً .

مـادة (٣١)

إذا كانت حصة الشريك المتوفى شقة أو مكتب يمتلك فيه ملكية

---

(١) دخول المحامين العرب كشركاء فى شركات المحاماة المدنية يتعين أن تحكمه بعض الضوابط والشروط حتى لا تتحول إلى شركات انفتاح .

الرقبة أو المنفعة تعود هذه الملكية لورثته ويتعين على الشركاء الباقين على قيد الحياة أن يردوا العين للورثة فى مدة أقصاها ستة أشهر أو انتهاء الموسم القضائى الذى توفى خلاله أيهما أقل .

مادة (٣٢)

إذا كانت حصة الشريك المتوفى كتباً ومراجع قانونية كان ورثة الشريك المتوفى بالخيار بين استردادها عيناً حسب الملحق التفصيلى أو تقدير قيمتها بسعر السوق وتسليم هذه القيمة نقداً للورثة أو بشيك مقبول الدفع .

مادة (٣٣)

يجرى التعامل بين ورثة الشريك المتوفى والشركاء الباقين على قيد الحياة وفقاً للاشهادات الشرعية وقوائم الجرد الشرعية وشهادات الميلاد والزواج .

مادة (٣٤)

لا يجوز لدائنى الشريك المتوفى أو ورثته أن يوقعوا الحجز على أموال الشركة ولا يجوز وضع الأختام على الشركة .

مادة (٣٥)

يجوز فى حالة وفاة أحد الشركاء اعتبار الشركة مفسوخة وتصفية أموالها بين ورثة الشريك المتوفى ومن بقى من الشركاء على قيد الحياة وتوزع أعمالها بين الشركاء الباقين وفقًا للقواعد الواردة بملاحق العقد .

مادة (٣٦)

يقع على عاتق الشركاء الباقين على قيد الحياة التزام ادبى بأن يتخذوا كافة الاجراءات القانونية والقضائية والادارية للحفاظ على حقوق ورثة شريكهم المتوفى والدفاع عن مصالح الورثة (١) .

---

(١) مثل الإتصال بنقابة المحامين لموالاة اجراءات صرف المعاش وسائر المزايا المستحقة لورثة المحامى المتوفى طبقاً لقانون المحاماة .

الفصل التاسع

فسخ الشركة

مـادة (٣٧)

يفسخ العقد قبل انتهاء مدته وذلك فى حالة اجماع الشركاء على ذلك فى أى وقت مع عدم الاخلال بقواعد التصفية وحقوق كل شريك فى ملكية الرقبة أو المنفعة .

مـادة (٣٨)

يفسخ العقد كذلك إذا لم تحقق الشركة أرباحاً خلال ثلاث سنوات متتالية أو حققت خسارة جسيمة خلال أحد الأعوام .

ومع ذلك يجوز الاتفاق على استمرار الشركة رغم الخسارة السنوية أو عدم تحقيق الأرباح .

مـادة (٣٩)

إذا لم يكن للشركة مقر سوى مكتب المحاماة المقدم كحصة من الشريك وانسحب هذا الشريك من الشركة ينفسخ العقد ما لم يتمكن الشركاء الباقين من تدبير مكان لمقر الشركة خلال أجل المشار إليه بالمادة ٢٦ من هذا العقد .

الفصل العاشر

تصفية الشركة

مـادة (٤٠)

عند تصفية الشركة لأى سبب من الأسباب يسترد الطرف الأول حصته وحقه فى ملكية رقبة العين (إذا كانت الشقة التى قدمها الشريك تمليك) أو ملكية المنفعة للعين (إذا كانت العين مستأجرة) ولا يجوز للشركاء منازعته فى هذه الملكية ويعتبر وجودهم فى العين بعد اجراء التصفية بمثابة غصب وعقبة مادية تحول بين الطرف الأول وبين انتفاعه بحقه فى الملكية ويختص القضاء المستعجل بإزالة هذه العقبة

بطرد الشركاء الغاصبين من العين . كما يسترد الطرف الثانى كافة المراجع والكتب القانونية (الحصة المقدمة منه) طبقاً لملحق العقد رقم (٢) فإذا استولى أحد الشركاء على هذه المراجع كلها أو بعضها اعتبر مبدداً حيث أنها وديعة تحت يد الشركاء .

ثم يجرى توزيع صافى الأموال السائلة بعد خصم كافة المصروفات والضرائب والرسوم بين الشركاء بالنسب المبينة بالمادة ٢٢ من هذا العقد .

مادة (٤١)

فى حالة الخلاف فى قسمة أموال الشركة يكون الفصل فيه للمحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها مقرها الرئيسى وذلك بالاستعانة بأهل الخبرة مع مراعاة الضوابط والشروط الموضحة بملحق العقد رقم (٧) بشأن التصفية والقسمة .

مادة (٤٢)

لا يخل فسخ الشركة أو تصفيتها بحقوق العاملين بها والضرائب والرسوم وكافة المطالبات الحكومية والديون حيث تستنزل جميع هذه التكاليف قبل اجراء التقسيم .

مادة (٤٣)

إذا صفيت الشركة بسبب وفاة شريك أو أكثر كان لورثتهم كل ما لمورثهم من حقوق ناشئة عن هذا العقد وتكون لهم الصفة والمصلحة فى حضور ومتابعة كافة اجراءات القسمة حتى ينتهى توزيع أموال الشركة .

مادة (٤٤)

يجوز بدلاً من الالتجاء إلى القضاء أن تختار أغلبية الشركاء مصفياً للقيام بالاجراءات سالفة الذكر ولا يجوز لدائنى الشركاء أو الغير أو ورثة الشريك المتوفى الاعتراض على رأى الأغلبية فى اختيار هذا المصفى .

الفصل الحادى عشر
النزاع بين الشركاء
مادة (٤٥)

اى نزاع ينشب بين الشركاء يصير مناقشته وحله باتباع اجراءات التحكيم المبينة بملحق العقد رقم (٨) .

مادة (٤٦)

ارتضى الشركاء أن تكون نقابة المحامين الفرعية الواقع فى دائرتها مقر الشركة حكمًا محايداً وتكون للعضو الذى يختاره مجلسها كافة صلاحيات رئيس هيئة التحكيم التى تشكل وتجرى أعمالها طبقًا للأحكام المشار إليها بملحق العقد رقم (٨) .

مادة (٤٧)

من المتفق عليه أن الشركاء لا يحبذون تحت أى ظرف أو سبب أن يعرضوا خلافاتهم أمام المحاكم ويؤكدون أن الالتجاء إلى القضاء - إذا فشل التحكيم - يكون للضرورة القصوى بحيث لا يكون هناك ثمة طريق آخر سواه .

الفصل الثانى عشر
العاملون بالشركة
مادة (٤٨)

يجوز للشركة أن تعين سكرتيراً أو اكثر ووكيل مكتب أو اكثر وساعى أو اكثر حسب متطلبات العمل كما يجوز لها الاستعانة بالمحاسبين أو المهندسين أو الأطباء أو أى خبير خاص فيما يتعلق بنشاط الشركة .

مادة (٤٩)

يعتبر العاملون بالشركة عمالاً بالقطاع الخاص تابعين للشركة تبعية قانونية وتعتبر علاقات عملهم عقدية يحكمها قانون العمل رقم

٨١/١٣٧ والقرارات الوزارية المنفذة له وتسرى جميع أحكام هذا القانون وكذلك قانون التأمين الاجتماعى الموحد رقم ٧٥/٧٩ على العاملين بالشركة وتعتبر الحقوق والمزايا المقررة فى هذه القوانين حداً أدنى يجوز للشركة زيادته أو منحهم مزايا أفضل حسب طبيعة وظروف العمل وطبقاً لما يبذلونه من نشاط .

مادة (٥٠)

إذا بلغ عد العاملين بالشركة خمسة عمال فأكثر تعيّن على المدير المسئول أن يعد لائحة العمل والجزاءات التأديبية وفقًا لأحكام المادة ٥٩ من قانون العمل ٨١/١٣٧ . وقرار وزير القوى العاملة رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

مادة (٥١)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة الاشراف الإدارى على جميع العاملين بالشركة وله حق توقيع الجزاءات عليهم ويجوز أن يفوض فى ذلك أحد الشركاء ممن لا تقل درجة قيدهم عن المرافعة أمام محاكم الاستئناف .

مادة (٥٢)

يعهد الشرك المسئول عن الإدارة الى أحد العاملين بإمساك سجل لقيد حضور وانصراف العاملين ويكون مسئولاً عن متابعته وعن ابلاغ ملاحظاته لمدير الشركة أولاً بأول .

مادة (٥٣)

تنظم لائحة نظام العمل للعاملين بالشركة (إذا كان عددهم أكثر من خمسة) طريقة العمل واختصاص كل عامل فإذا قل عدد العاملين عن خمسة يقوم أحد الشركاء بموافقة الباقين بإعداد تعليمات مكتوبة فى ضوء أحكام التشريعات العمالية ونظام الشركة لكى يتبعه العاملون مهتدياً فى ذلك بالمبادئ العامة الواردة بملحق العقد رقم (٩) .

الفصل الثالث عشر
قيد الشركة وتسجيلها

مـادة (٥٤)

يتولى الشريك المسئول عن الإدارة اتخاذ اجراءات قيد الشركة وتسجيلها فى النقابة العامة للمحامين وايداع نسخة من ملخص العقد بمقر النقابة الفرعية للمحامين التى يقع فى دائرتها مقر الشركة كما يتولى اجراءات النشر عنها فى الصحف واستخراج بطاقتها الضريبية وختم دفاترها وايصالاتها المالية وكل ما يتعلق باجراءات القيد والنشر وايداع ملخص العقد والشهر والاعلان عن الشركة .

مـادة (٥٥)

يقوم الشريك المسئول عن الإدارة باتخاذ اجراءات تأثيث مقر الشركة ومكتبتها القانونية واجراءات السجلات والمطبوعات اللازمة التى تحمل اسم وعنوان الشركة وسمتها المهنية .

الفصل الرابع عشر
أحكـام عامـة

مـادة (٥٦)

يعتبر الفصل التمهيدى الوارد بهذا العقد جزءاً مكملاً ومتمماً له .

مـادة (٥٧)

تعتبر جميع الملاحق المرفقة بهذا العقد جزءاً منه .

مـادة (٥٨)

تسرى أحكام المواد من ٥٠٥ الى ٥٣٧ من القانون المدنى وكذلك نصوص قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ٨٣ فيما لم يرد به نص فى هذا العقد .

مـادة (٥٩)

لا يجوز التنفيذ على أموال الشركة من أجل دين النفقة المحكوم به

ضد أحد الشركاء ولا توجد بين الشركاء مسئولية تضامنية فى مواجهة الدائنين أياً كانت ديونهم (١) .

مادة (٦٠)

يعتبر عنوان الإقامة الذى أثبته الشركاء فى ديباجة هذا العقد هو العنوان المسلم به وأية مراسلات أو مكاتبات أو اعلانات تتم على هذا العنوان تعتبر صحيحة .

مادة (٦٢)

يجوز تعديل هذا العقد أو اضافة مواد إليه أو حذف مواد أخرى باتفاق الشركاء جميعاً على أن تودع صورة التعديل أو الاضافة بنقابة المحامين وتتخذ بشأن أى تعديل نفس اجراءات الايداع والنشر .

مادة (٦٣)

يودع الشريك المسئول عن الإدارة ملخصاً لهذا العقد بنقابة المحامين الفرعية فى مدة أقصاها خمسة عشر يوماً من التوقيع عليه . كما يتولى اجراءات النشر عن هذا الملخص بإحدى الصحف اليومية أو بمجلة المحاماة .

الفصل الخامس عشر

نسخ العقد والاختصاص

مادة (٦٤)

مع عدم الاخلال بأحكام التحكيم المشار إليه بالمادة ٤٥ من هذا العقد والملحق رقم (٨) المرفق به والمادة ٤١ يكون الاختصاص بشأن أية منازعة تنشأ بين الشركاء للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها مقر الشركة الرئيسى ويكون القضاء المستعجل مختصاً بنظر النزاعات التى يترتب على استمرارها الخطر والضرر والتى لا تمس أصل الحق .

---

(١) من المقرر أنه يحظر توقيع الحجز على مكتب المحامى أو ادواته المهنية من كتب وخلافه وفيما عدا ذلك تسرى القواعد العامة .

مــادة (٦٥)

حرر هذا العقد من نسخ بعدد الشـركاء بالاضافة إلى نسـخة للايداع بنـقـابة المحـامين الـعـامـة ونسـخـة للايـداع بمأمـورية الـضـرائـب المختـصـة ونسـخة احتياطية تودع بمقر الشـركة .

مــادة (٦٦)

تلـيت بنـود هذا الـعـقـد علـى الشـركاء بـصـوت عـالٍ ومـسـمـوع وقـد وقـعـوا علـيـها جـمـيـعـًا وصـدقت الـنـقـابة الـعـامـة لـلـمـحـامـين (أو الـنـقـابة الفرعية) على هذه التوقيعات .

الطرف الأول　　　　الطرف الثانى　　　　الطرف الثالث

ملاحق عقد الشركة

ملحق رقم (١)

مواصفات العين المتخذة كمقر للشركة والمقدمة كحصة عينية من الشريك الأول

نفاذاً للأحكام الواردة بالفصل التمهيدى من هذا العقد :

بند (١) - العين التى ساهم بها الطرف الأول كحصة عينية فى رأس مال الشركة عبارة عن شقة مساحتها ...... متر مربع تتكون من ثلاث غرف وصالة وتحمل رقم ...... بالمنزل رقم ...... الكائن بشارع ...... تبع قسم ...... وتقع العين بالطابق ......

بند (٢) - العين المشار إليها مملوكة للطرف الأول بمقتضى سند ملكية عبارة عن عقد بيع مشهر بالشهر العقارى تحت رقم ...... بتاريخ ...... دون شريك أو منازع .

أو ...... إنها مملوكة بمقتضى حكم صحة ونفاذ بيع صادر من محكمة ...... بتاريخ ...... ومؤيد بالاستئناف رقم ...... (أو مؤيد بعدم الطعن عليه بالاستئناف) .

أو ...... إن ملكيتها آلت للطرف الأول بالميراث عن والده المرحوم ...... بموجب الاشهاد الشرعى رقم ...... الصادر بتاريخ ...... ومحضر حصر وجرد التركة المؤرخ ...... دون شريك أو منازع وخالصة من حيث ضريبة التركات .

أو ...... أن العين مستأجرة للطرف الأول (ملكية المنفعة) بموجب عقد ايجار مؤرخ ...... صادر من السيد / ...... مالك العقار ومصرح فيه باتخاذها كمكتب للمحاماة (١) .

---

(١) لاتوجد مشكلة إذا لم يكن عقد الايجار يتضمن إذناً للمستأجر باتخاذ العين =

بند (٣) - قدم الطرف الأول صورة من عقد الملكية للعين أو من عقد الايجار لإرفاقه بملفات الشركة .

بند (٤) - العين مؤثثة بالأثاث التالى :

أ- عدد مكتب طول ...... وعرض .... من الخشب الزان المطلى باللون البيج وتوجد ، بنورة ، زجاجية على كل مكتب .

ب- عدد مكتب صاج إيديال طول ...... وعرض ...... لون رمادى.

جـ- عدد دولاب خشب ...... أو صاج مواصفاته كذا وكذا .

د- عدد شنن لحفظ الملفات كل واحد يتكون من أربعة أدراج .

هـ- عدد لمبات الإنارة والمراوح والسجاد والأكلمة وغير ذلك من الأثاث (يذكر تفصيلاً وتذكر حالته) .

و- عدد آلة كاتبة عربى وعدد آلة كاتبة أفرنجى ماركات كذا وكذا وعدد آلة تصوير أو ...... كمبيوتر ...... أو فاكس ... إلخ .

ز- كمبيوتر ماركة ...... وماكينة طبع ملحقة به .

ح- أدوات مطبخ وحمام بيانها كالآتى ......

تذكر جميع محتويات العين عدا الكتب والمراجع لأن الفرض أن حصة هذا الشريك تتمثل فى العين فقط .

وقد قدرت جميع هذه المنقولات والأثاث وكذلك مقابل حق الانتفاع بمبلغ عشرة آلاف جنيه (حصة الشريك الأول) .

بند (٥) - فى حالة حل الشركة أو فسخها أو تصفيتها أو انهاء مدتها دون رغبة الشركاء فى التجديد تؤول للشريك (الطرف الأول) العين بمحتوياتها سالفة البيان ولا يجوز له ان يتقاضى أى مقابل عن استهلاك بعض الأدوات وليس له حق مطالبة الشركاء أو استنزال أى مبالغ لهذا الغرض من نفقات التصفية .

بند (٦) - إذا رفض شريك أو اكثر مغادرة العين وتسليمها

- كمكتب للمحاماة لأن القانون ينص على جواز تحويل الشقة السكنية أو جزء منها إلى مكتب بشرط مراعاة حق المؤجر فى الزيادة المقررة .

للطرف الأول اعتبر غاصباً ويجوز طرده بصفة مستعجلة وفقاً للأحكام المشار إليها بالمادة ٤٠ من العقد مع عدم الاخلال بنظام التحكيم المشار إليه فى الفصل الحادى عشر من هذا العقد .

بند (٧) - إذا توفى الشريك صاحب ملكية الرقبة أو المنفعة التى قدمها كحصة فى الشركة تعتبر العين من بين مفردات التركة ولا يجوز للشركاء على قيد الحياة أن ينازعوا الورثة فى ذلك .

ويجوز الاتفاق على الاستمرار فى العين بموافقة جميع الورثة فى ضوء أحكام المواد ٣٥ و٣٦ و٣٩ و٤٠ من هذا العقد .

ملحق رقم (٢)
مواصفات الكتب والمراجع القانونية والمقدمة كحصة من الشريك الثانى

نفاذاً للأحكام الواردة بالفصل التمهيدى من هذا العقد :

بند (١) - قدم الطرف الثانى حصة عينية عبارة عن الكتب والمراجع والدوريات القانونية الآتية :

أولاً - مجموعة الوسيط للسنهورى فى شرح القانون المدنى (عشرة أجزاء تتكون من ١٢ مجلداً) .

ثانياً - مجموعة المكتب الفنى لتبويب أحكام محكمة النقض - الدائرة المدنية والدائرة الجزائية عن السنوات من .... إلى .... وعددها ...... مجلداً .

ثالثاً - موسوعة جندى عبد الملك فى القانون الجنائى وعددها ٥ مجلدات .

رابعاً - موسوعة مصر للتشريعات عبارة عن ٢٤ مجلداً للأستاذ عبد المنعم حسنى .

خامساً - كتاب شرح قانون العقوبات القسم العام وشرح قانون العقوبات القسم الخاص للدكتور محمود مصطفى (مجلدان) .

وهكذا تدون تفصيلاً فى هذا الملحق كافة الكتب والمراجع والدوريات.

بند (٢) - قدرت جميع هذه المراجع بمبلغ خمسة آلاف جنيه هى حصة الطرف الثانى فى الشركة .

بند (٣) - فى حالة فسخ الشركة أو تصفيتها يسترد الشريك الكتب والمراجع وفقاً للتفصيل الوارد فى هذا الملحق وذلك وفقاً للأحكام المشار إليها فى المواد ٣٧ وما بعدها من هذا العقد .

بند (٤) - إذا توفى الشريك صاحب حصة الكتب والمراجع يكون لورثته الحق فى استردادها أو أخذ قيمتها من الشركاء الباقين على قيد الحياة مع مراعاة أحكام المواد ٣٠ و٣١ و٣٢ من هذا العقد .

ملحق رقم (٣)
قواعد تنظيم حصص العمل بين الشركاء

نفاذاً لحكم المادة السابعة من هذا العقد يجرى توزيع العمل بين الشركاء على النحو التالى :

أ- قواعد خاصة :

أولا : الشريك المقبول أمام محكمة النقض (الطرف الأول) :

١- تحرير صحف طعون النقض المدنى والجنائى والتوقيع عليها والإشراف على قيدها ومتابعتها وحضور الجلسات أمام محكمة النقض .

٢- تحرير المذكرات فى طعون النقض المدنى والجنائى وتحرير الردود على مذكرات الخصوم والإشراف على قيدها واعلانها ومتابعة كافة الاجراءات القانونية .

٣- تحرير الصحف والمذكرات والتقرير بالطعن أمام المحكمة الإدارية العليا والمحكمة الدستورية العليا والقيم العليا والحضور أمام هذه المحاكم وتكون الإنابة عنه فى الحضور تحت مسئوليته الشخصية .

٤- ابداء الاستشارات القانونية التى تطلب من الشركة أو تكون من بين أعمالها سواء كانت الاستشارات شفهية أم مكتوبة ، ويجوز أن يشاركه فى ابداء هذه الاستشارات الشريكين الآخرين طبقاً للطبيعة القانونية للاستشارة وطبقاً لقيمة النزاع المطلوب بشأنه الاستشارة .

٥- تحرير العقود التى تزيد قيمتها على خمسين ألف جنيه ويجوز أن يشارك فى هذا التحرير الشريكان الآخران .

٦- حضور الجلسات واعداد المذكرات وصحف الدعاوى أمام سائر المحاكم الأخرى فى حالة الضرورة التى تمليها نشاطات الشركة وأغراضها .

٧- الإشراف الإدارى العام على جميع العاملين بالمكتب وحق توقيع الجزاء الإدارى عليهم طبقاً لأحكام القوانين العمالية واللوائح النافذة .

٨- ويكون الطرف الأول الممثل القانونى للشركة والمسئول عن الإدارة فيها سواء أمام الشركاء أو أمام الغير .

ثانيًا : الشريك المقبول أمام محاكم الاستئناف (الطرف الثانى) :

١- تحرير صحف الطعن بالاستئناف أمام جميع المحاكم واعداد المذكرات فيها والرد على مذكرات الخصوم ومتابعة قيدها واعلانها وحضور الجلسات .

٢- حضور الجلسات والمرافعة أمام محاكم الجنايات والتقرير بالمعارضات ومتابعة الجلسات ويجوز له أن ينيب غيره فى ذلك تحت مسئوليته .

٣- حضور الجلسات واعداد المذكرات والطعون وصحف الدعاوى أمام محاكم القضاء الإدارى بمجلس الدولة .

٤- حضور جلسات محاكم القيم ومحكمة أمن الدولة العليا والمحاكم العسكرية .

٥- تحرير العقود وابداء الاستشارات القانونية التى يرى الطرف الأول إسنادها إليه .

٦- المساهمة فى كل عمل خاص بالشركة يطلب منه فى حدود أغراضها .

ثالثًا : الشريك المقبول أمام المحاكم الابتدائية (الطرف الثالث) :

١- تحرير صحف الدعاوى الابتدائية والجزئية والطعن بالاستئناف فى أحكام المحاكم الجزئية وإعداد المذكرات والرد على ملاحظات الخصوم وتقديم حوافظ المستندات وحضور الجلسات أمام هذه المحاكم .

٢- حضور الجلسات والمرافعة أمام محاكم الجنح والجنح المستأنفة العادية وأمن الدولة والطوارئ والتقرير بالاستئناف والمعارضة فى المواد الجنائية .

٣- الحضور أمام المحاكم العسكرية والمحاكم الإدارية والمرافعة وتقديم المذكرات .

٤- الحضور أمام دوائر الشرطة والشهر العقارى ومأموريات الضرائب والدوائر الحكومية الأخرى حسب طبيعة العمل بالشركة .

ب- قواعد عامة :

رابعًا : فى القضايا والأعمال الخاصة بالشركة يلتزم الشركاء بإثبات حضورهم عنها مع عدم الإخلال بحق كل منهم فى الحضور باسمه شخصيًا فى القضايا والأعمال الخاصة به أو بموكليه الخصوصيين والتى لا تمت للشركة بصلة .

وتتبع فى قواعد الإنابة فى الحضور وكذلك كافة اجراءات الحضور أمام المحاكم الأحكام الواردة فى قانون المحاماة (١) .

خامسًا : كل ما يكسبه الشركاء فى مقابل الأعمال التى يقومون بها لحساب الشركة يعتبر حقًا خالصًا للشركة وعلى كل شريك أن يقدم كشف حساب عن هذا العمل فى نهاية كل شهر .

سادسًا : بعد أن يكرس كل شريك نفسه للعمل المطلوب للشركة يكون له الحق فى أن يتولى العمل لحساب نفسه مع التزام الشريك فى أداء عمله الخاص بالقواعد الواردة بالفصل السادس من العقد (الالتزام بعدم المنافسة) .

سابعًا : يجوز أن يخصص لشريك أو اكثر أو للمدير المسئول بدل انتقال شهرى ثابت فى حدود مبلغ معين لمواجهة أعباء الإدارة أو نشاط معين ويدخل هذا البدل ضمن المصروفات ولا يدخل تقديره فى الاعتبار عند توزيع الأرباح ، ويكون الاتفاق على هذا البدل وسببه وقواعد صرفه باتفاق الشركاء جميعًا وإثبات هذا الاتفاق فى دفاتر الشركة .

---

(١) كالالتزام بارتداء روب المحاماة أو الحضور بالإنابة عن زميل أو غير ذلك .

ثامناً : لا يتقاضى أى شريك أجراً أو أتعاباً عن عمله الذى يؤديه للشركة (١) ، ولا يتقاضى الشريك الأول (صاحب العين أو مستأجرها) ايجاراً مقابل الانتفاع بها (٢) .

تاسعاً : إذا أصاب أى شريك مرض أقعده مؤقتاً عن العمل قام الشركاء الآخرين بتدبير الأمر وتنظيم العمل فى ضوء هذا الظرف الطارئ دون أن يؤثر ذلك فى كافة حقوق الشريك المريض الناشئة عن العقد .

عاشراً : لكل شريك مطلق الحق فى التأليف القانونى وتجميع الأحكام والترجمة وله حق الاستفادة منها مالياً بطبعها وطرحها للتداول وبيعها كما يكون لكل شريك مطلق الحق فى أى عمل قانونى أو قضائى لحساب نفسه وبصفة عامة لا تعتبر الشركة بأى حال قيداً على حرية المحامى الشريك أو سائر حقوقه الأخرى وكل ما يقيده فقط الالتزام بعدم منافسة الشركة وعدم تمثيل مصالح متعارضة والالتزام بأحكام قانون المحاماة وميثاق شرف المهنة .

---

(١) من الطبيعى عدم دفع أجر للشريك لأنه ليس أجيراً وإنما يشترك فى الأرباح حتى ولو كانت حصته داخلاً فيها عنصر العمل .

(٢) تنص المادة ٥٠٨ مدنى على أن حصص الشركاء تعتبر أنها واردة على ملكية المال لا على مجرد الانتفاع به ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ، وإعطاء حق الانتفاع للشركة مع احتفاظ الشريك بملكية العين يجعله فى مركز المؤجر والشركة فى مركز المستأجر وتسرى فى تنظيم العلاقة بينهما أحكام عقد الايجار (م٥١١/٢) لكن لا تلتزم الشركة هنا بدفع الأجرة لأن العين محل الانتفاع تشكل حصة عينية مقدمة من الشريك المؤجر مقابل حقه الاحتمالى فى الربح وحقه فى نصيب مما يتبقى من أصولها عند التصفية إلى جانب حقه فى استرداد العين عند انتهاء الشركة .

ملحق رقم (٤)
نظام إدارة الشركة والتعامل مع الموكلين

بند (١) - لجميع الشركاء حق إدارة الشركة والإشراف الإدارى على كافة العاملين بها والاطلاع على سجلاتها وملفاتها وأوراقها ويكونون متساوين فى هذه الحقوق ويكون الطرف الأول هو الممثل القانونى لها ويستمد حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذا التمثيل من القواعد العامة المنصوص عليها فى باب الشركات فى القانون المدنى (مواد من ٥٠٥ - ٥٣٧) .

ولا يكون للشريك المدير اية سلطة تأديبية أو إشراف إدارى أو سلطة رئاسية من أى نوع على باقى الشركاء وإنما عليه فقط واجب النصح والتوجيه فى اطار أهداف الشركة ونظامها ووفقًا لبنود العقد وملاحقه .

بند (٢) - يجوز للشركة أن تقبل محامين تحت التمرين للتدريب بها وفى هذه الحالة يكون للشركاء حق التوجيه والإشراف المهنى والإدارى عليهم كما يمنح المحامون تحت التمرين مكافأة شهرية لا تأخذ شكل الأجر ولا تقل عن الحد الأدنى المشار إليه فى قانون المحاماة .

ويكون للمحامى الذى أمضى فترة التمرين بالشركة الأولوية فى ادخاله كشريك فيها بعد قيده أمام المحاكم الابتدائية ويشرط تقديم حصة نقدية أو عينية .

واستثناء من هذه القواعد إذا ثبت أن المحامى الذى أمضى فترة التدريب اظهر نبوغًا فى فرع او نشاط قانونى معين جاز قبوله كشريك بالعمل وذلك بعد قيده بالابتدائى بمصروفات على حسابه الخاص . ويعطى المحامى الذى أمضى فترة التدريب بنجاح شهادة باسم الشركة توضح ذلك .

بند (٣) - يجوز بإتفاق الشركاء جميعًا سداد رسوم القيد

للمحامين تحت التمرين إذا أثبتوا جدارتهم وإخلاصهم وأمانتهم فى العمل .

بند (٤) – كل شريك حر فى علاقاته بنقابة المحامين الفرعية التى يتبعها أو النقابة العامة للمحامين مادام يلتزم مسلكًا لا يضر بسمعة الشركة أو بسمعة وشرف المهنة .

بند (٥) – لكل شريك الحق فى مقابلة موكليه أو أى أشخاص يرى مقابلتهم بمقر الشركة حتى ولو كانت تربطه بهم علاقات وكالة خاصة .

ولكل شريك أن يتقاضى أتعاباً من موكليه الخصوصيين دون أن يكون لأحد الشركاء حق الاعتراض على ذلك مادام ملتزمًا بعدم المنافسة .

بند (٦) – يحظر على كل شريك الاتفاق مع موكلى الشركة لحسابه الخاص أو أخذ أتعاب لحسابه الخاص عن أعمال أو قضايا تخص الشركة فإذا لم يقم الشريك بتوريد هذه الأتعاب لحساب الشركة عد مرتكباً خطأ فادحاً يجيز عزله أو فصله باتفاق باقى الشركاء .

بند (٧) – على المدير المسئول اعداد عقود توكيلات مطبوعة معنونة باسم الشركة وعنوانها وذلك لتسليمها للموكلين لاستصدار التوكيلات اللازمة من مأموريات الشهر العقارى المختصة .

ويجوز أن يصدر التوكيل باسم الشركاء جميعاً مع النص على حق الانفراد أو باسم أحدهم نيابة عن الشركة وتحفظ هذه التوكيلات فى ملف خاص لدى سكرتارية الشركة وتتبع نفس القواعد بالنسبة للتوكيلات الخاصة .

ملحق رقم (٥)
تنظيم العمل المالى والإدارى بالشركة

يكون للشركة الدفاتر والمطبوعات التالية :

أولاً - دفاتر يومية لقيد النشاطات والأعمال اليومية ويكون عبارة عن اجندة حجم كبير تختم بخاتم مأمورية الضرائب المختصة .

ثانياً - دفتر قيد الايرادات والمصروفات ويدون به كل مبلغ يدخل فى ذمة الشركة من أتعاب أو مقابل استشارات أو نفقات عقود أو غير ذلك من الأموال كما تدرج به المصروفات يوماً فيوم ويختم هذا الدفتر من مأمورية الضرائب المختصة .

ثالثاً - اجندة مكتب لقيد القضايا والأعمال اليومية وتتولى السكرتارية عملية الترحيل فيها تحت اشراف الشركاء .

رابعاً - بطاقة ضريبية مستقلة يتولى اتخاذ اجراءات استخراجها الشريك المسئول عن الإدارة أو من يعهد إليه بذلك من الشركاء أو الغير.

خامساً - عدد كاف من صحف الدعاوى المطبوع أعلاها اسم وعنوان ومقر الشركة وسمتها المهنية .

سادساً - ورق أبيض فلوسكاب وورق رز للآلة الكاتبة وتحفظ هذه الأوراق لدى السكرتارية .

سابعاً - عدد كاف من حوافظ المستندات المطبوع أعلاها اسم وعنوان ومقر الشركة وسمتها إن وجدت .

ثامناً - مذكرات إنابة مطبوعة وفقاً للنموذج الذى يتفق عليه الشركاء .

تاسعاً - اجندة خاصة لكل شريك .

كما يكون للشركة عدد من الأختام التى يتفق عليها الشركاء .

ويراعى فى جميع مطبوعات الشركة ذكر اسمها وعنوانها والسمة المهنية التى اتخذت لها .

عاشراً – دفاتر شيكات معنونة باسم وعنوان الشركة .

ولا يجوز استقلال أحد الشركاء بالتوقيع على هذه الشيكات حتى ولو كان الشريك المسئول عن الإدارة بل يجب أن يشاركه فى التوقيع شريكًا واحداً على الأقل ويخطر البنك بنماذج التوقيعات المعتمدة بموافقة الشركاء بالإجماع .

حادى عشر – دفاتر ايصالات الأتعاب المختومة بخاتم مأمورية الضرائب المختصة ولا يجوز لأى شريك تقاضى أية مبالغ دون إثباتها فى دفتر اليومية واعطاء صاحبها ايصالاً بالسداد من دفاتر الايصالات المشار إليها .

ثانى عشر – لا يجوز للشركة قبول أية منح أو هبات من أى جهة كما لا يجوز أن تتخذ الشركة أى نشاط سياسى أو دينى أو تتخذ كوسيلة لتحقيق غرض من هذا القبيل مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء فى معتقداتهم الحزبية والسياسية والدينية ... إلخ بما لا يمس مصالح وأغراض وسمعة الشركة .

ثالث عشر – تخصص سلفة مستديمة مقدارها ...... تحفظ كأمانة لدى وكيل المكتب أو السكرتير للصرف منها فى النفقات اليومية والنثريات وسائر الأعمال التى يحتاجها نشاط الشركة .

ويدرج أمين هذه العهدة المالية كل ما يقوم بصرفه فى دفتر خاص يحفظ بمقر الشركة ويبين فيه المبلغ وتاريخ الصرف وسببه ويعرض هذا الدفتر أسبوعياً على الشريك المسئول عن الإدارة أو من يفوضه .

وعلى أمين العهدة المالية (أو أمين الخزينة) أن يطلب تجديد هذه السلفة قبل استنفاذها بوقت كاف وحينئذ يسلم مبلغاً مماثلاً أو اكثر أو أقل حسب الأحوال وذلك بشيك موقع من الشريكين المختصين أو نقداً حسبما تسمح بذلك الظروف .

وتدرج هذه المصروفات فى دفتر الايرادات المعتمد .

رابع عشر – إذا قام أى شريك بصرف مبالغ نثرية زيادة عن الرسوم والدمغات المقررة يحق له استرداده من السلفة المستديمة أو من

خزينة الشركة فوراً دون أن يطالب بتقديم الدليل على هذا الصرف إذ يكفى أن يوقع ايصالاً باستلامه مبلغ كذا كمصروفات نثرية خاصة بالأعمال أو القضايا كذا وكذا .

ويكون الصرف بموافقة الشريك المسئول عن الإدارة .

خامس عشر - يعد دفتراً لإثبات مبالغ الرسوم والأمانات والكفالات المحصلة من الموكلين وتعتبر أمانة لدى مستلمها لحين سدادها واحضار الايصال الدال على السداد .

سادس عشر - يعد دفتر لإثبات الأوراق والاعلانات المسلمة للمحضرين وأقلام الكتاب ويجرى القيد فيه بمعرفة أحد سكرتارية المكتب أو المحامين تحت التمرين وذلك باشراف الشريك المسئول عن الإدارة .

ويدون بالدفتر تاريخ الورقة ونوعها واسم الموكل واسم خصمه وتاريخ تسليمها للمحضرين أو قلم الكتاب ورقم الورقة بالمحضرين والاجراء المطلوب فيها وغير ذلك من البيانات التى يتفق عليها الشركاء .

سابع عشر - تتولى سكرتارية الشركة الأعمال الحسابية والإدارية وتسديد بيانات السجلات والدفاتر أولاً بأول ويتفق الشركاء على اختيار محاسب قانونى لاعداد الميزانية السنوية كما يتفقون على تحديد أتعابه .

ثامن عشر - يصدر الشريك المسئول عن الإدارة التعليمات للعاملين بالمكتب والسكرتارية بكيفية الإرفاق وحفظ الملفات وتصنيفها وفهرسة المراجع وغير ذلك من الأعمال بعد التشاور مع باقى الشركاء .

تاسع عشر - يوقع الشريك المسئول عن الإدارة على عقود العمل الخاصة بالعاملين بالمكتب ويحدد أجورهم بالاتفاق مع باقى الشركاء بما لا يقل عن الحدود الدنيا للأجور فى تشريعات العمل النافذة ولا يجوز فصل أحد العاملين بالشركة أو انهاء خدمته إلا لأسباب قانونية ومبررات مشروعة وبموافقة شريكين على الأقل يكون أحدهما الشريك المسئول عن الإدارة .

ملحق رقم (٦)
نطاق التزام الشريك بعدم منافسة الشركة

أولاً – على الشريك أن يمتنع عن أى نشاط يلحق الضرر بالشركة أو يكون مخالفاً للغرض الذى انشئت لتحقيقه .

ثانياً – على الشريك أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة ما يبذله فى تدبير مصالحه الخاصة ومعيار العناية هنا هو عناية الرجل المعتاد .

ثالثاً – لا يجوز لأى شريك أن يحتجز أية مبالغ من أموال الشركة تحت يده .

رابعاً – إذا أنفق الشريك على الشركة من ماله الخاص أو أنفق فى مصلحتها شيئاً من المصروفات النافعة عن حسن نية وتبصر كان له حق استرداد هذه المبالغ فوراً بدون فوائد .

خامساً – يكون التزام الشركاء بديون الشركة فى حدود أرباحهم ولا تعتبر الحصص الداخلة فى تكوين رأس مال الشركة محلاً للتنفيذ أو المطالبة .

فإذا لم تكن هناك أرباح أو كانت هناك خسائر تحمل الشركاء هذه الديون من أموالهم الخاصة كل منهم بنسبة نصيبه فى خسائر الشركة ولا تضامن بين الشركاء فيما يلزم كل منهم من ديون الشركة .

وإذا كان هناك دائنون شخصيون لأحد الشركاء فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا حقوقهم مما يخص ذلك الشريك فى رأس المال وإنما لهم أن يتقاضوها مما يخصه فى الأرباح . أما إذا صفيت الشركة فيكون للدائنين أن يتقاضوا حقوقهم من نصيب مدينهم فى أموال الشركة بعد استنزال ديونها ومع ذلك يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظى على نصيب هذا المدين .

سادساً – يكون لكل شريك فى ممارسة عمله القضائى والقانونى

مطلق الحرية فى تمثيل موكلى الشركة فى النزاع الموكلة فيه فى حدود ما يعهد به إليه مع احتفاظ الشريك بحرية دفاعه فى تكييف الدعوى وعرض الأسانيد القانونية طبقاً لأصول الفهم القانونى السليم .

سابعاً - على الشريك الالتزام بكتمان أسرار الشركة والاحتفاظ بها وعدم إفشائها تحت أى ضغط أو ظرف وعليه الامتناع عن تمثيل مصالح متعارضة سواء كان التعارض يضر بالموكل أو يضر بالشركة كما يمتنع على الشريك أن يتولى الدفاع فى قضية خاصة إذا كان خصم موكله قد وكّل أحد الشركاء الآخرين أو كان قد وكّل الشركة نفسها .

ملحق رقم (٧)
قواعد التصفية والقسمة

بند (١) - إذا انتهت الشركة بالحل أو الفسخ أو الانقضاء لأى سبب من الأسباب تنتهى سلطة المديرين وتبقى الشخصية المعنوية للشركة بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى هذه التصفية .

بند (٢) - يقوم بالتصفية جميع الشركاء ويجوز أن يشركوا معهم ممثلين عن ورثة الشريك المتوفى ولا يجوز لهم أن يبدأوا أعمالاً جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لاتمام أعمال سابقة .

بند (٣) - يجوز للشركاء أن يختاروا أحدهم للقيام بأعمال المصفى ويكون له فى هذه الحالة اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة مع اخطار الشركاء بها أولاً بأول .

بند (٤) - يجوز للمصفى سواء كان مختاراً من الشركاء أو كانوا جميعاً أن يبيع أموال الشركة الجائز بيعها قانوناً إما بالمزاد أو بالممارسة كما يجوز بيعها لشركة محاماة أخرى وذلك بموافقة جميع الشركاء .

بند (٥) - يجوز أن يكون المصفى من بين المحامين ممن ليسوا شركاء فى الشركة كما يجوز قبول الشركاء لاشراف النقابة الفرعية المختصة للمحامين على اجراءات التصفية .

بند (٦) - تقسم أموال الشركة بين الشركاء جميعًا وذلك بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم وبعد استنزال المبالغ اللازمة لسداد الديون التى لم تحل أو الديون المتنازع فيها وبعد رد المصروفات أو القروض التى يكون أحد الشركاء قد باشرها فى مصلحة الشركة .

بند (٧) - يختص الشريك الذى قدم حصة نقدية بمبلغ يعادل هذه الحصة التى قدمها فى رأس المال كما هى مبينة فى العقد .

ويختص الشريك الذى قدم حق منفعة (سواء كان مالكاً للمنفعة أو للرقبة) بحصته التى قدمها ويستردها بالحالة التى تكون عليها

فإذا تعذر ذلك يجرى تقويمها نقداً ويختص بقيمتها النقدية .

بند (٨) - إذا بقى شئ بعد ذلك يقسم بين الشركاء بنسبة نصيب كل منهم فى الأرباح طبقاً لأحكام الفصل الخامس من العقد .

بند (٩) - إذا لم يكف صافى مال الشركة للوفاء بحصص الشركاء فإن الخسارة توزع عليهم بحسب النسبة المتفق عليها فى المادة ٢٢ من العقد .

بند (١٠) - مع عدم الاخلال بما جاء بالفصل الحادى عشر بالعقد بشأن كيفية حل المنازعات التى تنشأ بين الشركاء وكذلك ما جاء بالملحق رقم (٨) من العقد تفصل المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها مقر الشركة فى المنازعات التى تتعلق بتكوين حصص الشركاء وكافة منازعات القسمة إذا تعذر اجراؤها بمعرفة المصفين .

بند (١١) - يلتزم الشركاء بالمحافظة على مصالح موكلى الشركة وعملائها أثناء فترة التصفية وعليهم إتخاذ كل ما يلزم من إجراءات لتحقيق ذلك وعدم الاضرار بالمتعاملين مع الشركة وللشركاء أن يستعينوا فى ذلك بالامكانيات التى تتيحها لهم النقابة الفرعية المختصة والنقابة العامة للمحامين .

ملحق رقم (٨)

نظام التحكيم فى المنازعات بين الشركاء

بند (١) – أى نزاع ينشأ بين الشركاء أثناء قيام الشركة أو بعد انقضائها لأى سبب يحل بطريق التوفيق والتحكيم .

بند (٢) – إذا كان الخلاف بشأن تفسير أو تطبيق أى شرط من شروط العقد أو أى نص أو ملحق فيه يعرض الأمر على نقابة المحامين الفرعية لكى تندب من تراه من أعضاء مجلسها لرئاسة هيئة التوفيق ويتم عرض موضوع النزاع أمامه بحضور سائر الشركاء ويتخذ الرأى فى حل النزاع بالأغلبية العددية فإن تساوت الآراء يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

بند (٣) – إذا لم يرتض أحد الشركاء أو بعضهم قرار التوفيق ولم يكن قد وافق عليه يجوز له أن يلجأ إلى النقابة العامة للمحامين لاجراء التحكيم .

بند (٤) – تندب النقابة العامة أحد أعضاء مجلسها لرئاسة هيئة التحكيم وتجتمع الهيئة بحضور الشركاء الموافقين والرافضين للتوفيق ويقوم كل طرف بعرض وجهة نظره فإذا توصلت الهيئة إلى القرار المناسب الذى يرضى الجميع حررت بذلك محضراً يعتبر ملزمًا لجميع الشركاء ويحفظ هذا المحضر بملفات الشركة فإذا عارض أى شريك ما انتهى إليه التحكيم جاز له الالتجاء إلى القضاء المختص وفقًا لأحكام هذا العقد .

بند (٥) – تتخذ هيئة التحكيم قراراتها بموافقة الأغلبية العددية ويرجح الجانب الذى منه الرئيس .

بند (٦) – تتبع القواعد سالفة الذكر بالنسبة لأى نزاع يثور بعد انقضاء الشركة وفى أثناء تصفيتها مع مراعاة حقوق ورثة الشريك المتوفى وحقهم فى حضور اجراءات التوفيق والتحكيم .

بند (٧) – من المتفق عليه أن الشركاء يحبذون طريق التوفيق والتحكيم فى حل المنازعات وأن حقهم فى الالتجاء للقضاء يكون فى حالات الضرورة القصوى .

ملحق رقم (٩)
العاملون الإداريون والسكرتارية

بند (١) - للشركة أن تتعاقد مع عمال للعمل بها فى الأعمال التى يتطلبها نشاطها كالسكرتارية والترجمة ووكالة المكتب والسعاة والخدم ويكون التحاقهم بالعمل بموجب عقود عمل محددة أو غير محددة المدة حسب الأحوال .

بند (٢) - تحرر عقود العمل باسم وعنوان الشركة وينوب الشريك المسئول عن الإدارة قانوناً عن الشركة فى توقيع هذه العقود وتكون للشركة صفة صاحب العمل .

بند (٣) - يكون العاملون بالشركة تابعين تبعية قانونية للشركة ويخضعون للإشراف والإدارة والتأديب من جانب الشريك المسئول عن الإدارة قانوناً أو من يفوضه .

بند (٤) - يكون الحد الأدنى للأجر بالنسبة للعاملين فى الشركة هو الحد الذى تحدده التشريعات العمالية النافذة ويجوز زيادة هذا الحد الأدنى بموجب قرارات تصدر من الشريك المسئول عن الإدارة وبموافقة باقى الشركاء .

بند (٥) - على العامل المعين بالشركة أن يؤدى العمل بنفسه وعليه أن يبذل فى أدائه عناية الرجل المعتاد ويلتزم بعدم افشاء أسرار الشركة والحفاظ على أموالها وموجوداتها محافظته على ماله الخاص كما يلتزم بتأدية التزاماته الجوهرية المترتبة على عقد العمل وأهمها اطاعة الأوامر الصادرة إليه من الشركاء متى كانت فى حدود عمله وغير مخالفة للقانون أو النظام العام أو الآداب .

بند (٦) - يجب أن تكون عقود عمل العاملين بالشركة ثابتة بالكتابة ومحررة باللغة العربية من ثلاث نسخ لكل من الشركة والعامل نسخة والثالثة لمكتب التأمينات الاجتماعية المختص ويجب أن يتضمن عقد العمل على الأخص البيانات الآتية :

أ- اسم وعنوان الشركة واسم الشريك المسئول عن الإدارة .

ب- اسم العامل ومؤهله وسنه ووظيفته ومحل اقامته وما يلزم لإثبات شخصيته .

جـ- طبيعة ونوع العمل المتفق عليه .

د- الأجر المتفق عليه وطريقة وموعد أدائه .

بند (٧) - يجوز تعيين عمال تحت الاختبار لمدة ثلاثة أشهر ولكن إذا أصبح عقد العامل بالشركة غير محدد المدة تعين التأمين عليه لدى مكتب التأمينات الاجتماعية المختص .

بند (٨) - يصدر الشريك المسئول عن الإدارة تعليمات مكتوبة بتوزيع العمل على كل من يعمل بالشركة وحدود اختصاص كل عامل وعلى جميع العاملين أن يوقعوا فى دفتر الحضور والانصراف المعد لذلك بمقر الشركة .

بند (٩) - يتولى أعمال السكرتارية بالشركة واحد أو أكثر تكون مهمته استقبال الموكلين وتحديد مواعيد المقابلات بينهم وبين الشركاء والرد على المكالمات التليفونية والطبع على الآلة الكاتبة والكمبيوتر كل ذلك وفقاً للتعليمات التى يصدرها الشريك المسئول عن الإدارة .

بند (١٠) - يخصص أمين خزينة أو أمين عهدة تكون مهمته كافة النواحى المالية واتخاذ اجراءات الصرف السريعة فى الأحوال التى يتطلبها حسن سير العمل وذلك طبقاً للتعليمات المقررة فى هذا الشأن كما يكون هذا الأمين حلقة الصلة بين الشركة والبنوك المودع فيها حساباتها .

بند (١١) - يجوز تعيين كاتب حسابات للإشراف على الحسابات اليومية وترحيل الوارد والمنصرف وفقاً للتعليمات التى يصدرها الشريك المسئول عن الإدارة . كما يجوز تعيين أمين مكتبة لتنظيم وفهرسة المراجع وتداولها

بند (١٢) - تحدد أعمال السعاة والبوفيه وغير ذلك من الخدم بقرارات باتفاق الشركاء وتوقع من الشريك المسئول عن الإدارة .

بند (١٣) - تسرى أحكام قانون العمل رقم ٨١/١٣٧ وقرارات وزير القوى العاملة المنفذة له فى كل ما لم يرد بشأنه نص فى هذا الملحق .

ملخص عقد شركة المحاماة

بموجب عقد محرر بتاريخ .... تكونت شركة محاماة مدنية بين كل من :

١) السيد / .... المحامى بالنقض والمولود بجهة .... بتاريخ .... والمصرى الجنسية والمقيم ....

طرف أول بائع

٢) السيد / .... المحامى بالاستئناف العالى والمولود بجهة .... بتاريخ .... ومصرى الجنسية ومقيم ....

طرف ثانى

٣) السيدة / .... المحامية بالابتدائى والمولودة بجهة .... بتاريخ .... ومصرية الجنسية ومقيمة ....

طرف ثالث

وعنوان الشركة واسمها هو شركة ...... للمحاماة (العدل ...... للمحاماة) .

وغرضها القيام بكافة أعمال المحاماة والاستشارات والأعمال القانونية ومقرها بجهة ...... (وليس لها فروع) ورأس مالها ستة عشر ألف جنيه موزعة كما هو وارد بالعقد مدة الشركة سنة تبدأ من ...... وتنتهى فى ...... قابلة للتجديد ويكون التوقيع للشركاء جميعًا منفردين ومجتمعين ويكون الشريك الأول مسئولاً عن الإدارة والممثل القانونى للشركة ويجرى توزيع الأرباح والخسائر طبقًا لما هو مبين بالعقد .

نشرة عن ملخص شركة المحاماة (١)

بمقتضى عقد شركة مدنية للمحاماة سجل ملخصه بسجل شركات المحامين بنقابة المحامين العامة بشارع رمسيس رقم ١٤٩ تحت رقم ...... بتاريخ ...... ومقر الشركة بشارع ...... ومدتها سنة قابلة للتجديد تبدأ من ...... وتنتهى ...... ورأس مالها ستة عشر الف جنيه وحق التوقيع للشركاء جميعًا مجتمعين ومنفردين والمسئول عن الإدارة هو الشريك الأول وليس للشركة فروع فى اى مكان (أو للشركة فرع فى جهة كذا بعنوان كذا) .

(١) يمكن نشر هذه النشرة فى مجلة المحاماة فهى مخصصة للاعلانات القضائية كما يتعين النشر فى إحدى الصحف اليومية .

صيغة رقم (٧٢)
عقد محاصة لعملية واحدة

انه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم بناحية .... ابشواى الفيوم ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ابشواى ومقيم ......
طرف أول

٢) السيد / .... المقيم بشارع .... قسم مصر القديمة ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ......

طرف ثانى

أقر الطرفان بأنهما غير خاضعين للحراسة واتفقا على الآتى :

تمهيد - يمتلك الطرف الثانى محلاً لتصنيع وبيع جميع أنواع المخللات (الطرشى) بمصر القديمة ولما كان الطرف الأول لديه خبرة فى جميع الأعمال المتصلة بزراعة وجنى وتسويق الزيتون بدائرة ابشواى بالفيوم كما أن له صلات بالمزارعين فقد اتفق الطرفان على ابرام شركة مؤقتة للقيام بهذا العمل على أن يساهم الطرف الثانى برأس المال ويساهم الطرف الأول بالعمل وذلك بالشروط الآتية :

أولاً - يعتبر التمهيد المشار إليه جزءاً لا يتجزء من هذا العقد .

ثانياً - يقوم الطرف الثانى بشراء جميع محصول الزيتون من أصحابه بدائرة أبشواى بالفيوم وكذلك أى منطقة أخرى يراها هذا الطرف ولا يجوز للطرف الأول تحديد ثمن أى كمية من المحصول المزمع شراؤه إلا بعد الرجوع إلى الطرف الثانى وموافقته كتابة .

على أن يكون الطرف الثانى ملزماً بسداد ثمن هذه المحاصيل للبائعين من المزارعين وغيرهم فور استلامه البضاعة وذلك بالكيفية والضوابط المحددة فى البنود التالية .

ثالثاً - يدفع الطرف الثانى للطرف الأول مبالغ نقدية كعرابين

للتعاقد على شراء المحصول ويوقع الطرف الأول شيكات مقبولة الدفع بقيمة هذه المبالغ .

رابعاً – لا يحق للطرف الأول بيع محصول الزيتون لأى شخص آخر أو جهة أخرى بدون موافقة الطرف الثانى كتابة ويتعهد الطرف الأول بتسليم جميع المحصول للطرف الثانى الذى يلتزم بسداد باقى الثمن فور التسليم ويجرى التسليم والتسلم بموجب ايصالات موقعة من الطرفين .

خامساً – تقوم مصروفات جنى المحصول واعداده وتشوينه على حساب الطرف الأول أما مصروفات نقله للقاهرة فيتحمل بها الطرف الثانى وفقاً لفواتير الشحن والنقل ويضمن الطرف الأول تبعات هلاك المحصول حتى تمام تسليمه للطرف الثانى .

سادساً – بعد أن يتسلم الطرف الثانى المحصول يقوم بتصنيعه وبيعه لحسابه الخاص دون أن يكون للطرف الأول أى حق فى التدخل فى شئونه ولا أية حقوق أخرى بخلاف ما ورد بهذا العقد .

سابعاً – بعد أن يتسلم الطرف الثانى جميع المحصول يتم اجراء الحساب بين الطرفين فى خلال أسبوعين على الأكثر من تمام تسليم آخر كمية من البضاعة ويجرى الحساب وفقاً للفواتير والمستندات والشيكات والايصالات الموقعة من الطرفين وإذا تخلف أحد الطرفين عن اجراء الحساب فى المدة المحددة بهذا البند يكون ملتزماً بأن يدفع للطرف الآخر ٢٠ الف جنيه كتعويض متفق عليه سلفاً بين الطرفين مع حفظ حق كل طرف فى الأرباح وسائر حقوقه الأخرى وفقاً لما يسفر عنه الحساب .

ثامناً – توزع الأرباح والخسائر مناصفة بين الطرفين ويكون كل منهما شريكاً بحصة النصف فى تحمل الخسارة والحصول على الربح مع ملاحظة استنزال كافة المصروفات التى أنفقت قبل اجراء توزيع الأرباح .

تاسعاً – تكون جميع المبالغ المدفوعة للطرف الأول تحت يده على سبيل الأمانة لحين تسليم المحصول للطرف الثانى ويكون للطرف الثانى حق امتياز على جميع أموال الطرف الأول بما يوازى هذه المبالغ كما يكون ورثة الطرف الأول مسئولين عن رد هذه المبالغ أو تسليم البضاعة فى حدود ما يؤول إليهم ومع عدم الاخلال بما جاء بالبند سادساً لا يكون للطرف الأول أو خلفاؤه أى حقوق على المحل الذى يمتلكه الطرف الثانى وليس لهم أى تدخل فى نشاطه أو اتخاذ أى اجراء قانونى أو مادى لعرقلة هذا النشاط .

عاشراً – مع مراعاة ما جاء بالبند سابعاً من هذا العقد يتعهد الطرفان بتنفيذ جميع بنوده بحسن نية وإذا أخل أى طرف بتنفيذ أى التزام من الالتزامات المنصوص عليها فى هذا العقد يكون ملتزماً بأن يدفع للطرف الآخر تعويضاً قدره خمسة آلاف جنيه فإذا كان الاخلال من جانب الطرف الأول يكون ملزماً إلى جانب هذا التعويض برد ما يكون قد تقاضاه من الطرف الثانى من مبالغ وفى حالة الامتناع يكون لهذا الطرف الحق فى اتخاذ الاجراءات القانونية بمقتضى الشيكات الموجودة تحت يده .

حادى عشر – أى نزاع يثور بشأن تنفيذ أو تفسير بنود هذا العقد يكون من اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

ثانى عشر – تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٧٣)
عقد مشاركة فى بناء عقار
على أرض مثقلة بدين

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد / .... سن ...... سنة مصرى مسلم ومقيم ...... شارع ...... قسم ...... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... محافظة ...... بتاريخ ......

طرف أول

ثانياً :

١) السيد / .... سن ...... سنة مصرى مسلم ومقيم بشارع ...... رقم ...... قسم ...... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من سجل مدنى ...... بتاريخ ......

٢) السيد / .... سن ...... سنة مصرى مسلم ومقيم بنفس العنوان ......

الإثنان طرف ثانى

تمهيد - بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ...... اشترى الطرف الأول من السيد المدعى العام الاشتراكى بصفته وكيلاً عن الخاضع ...... المفروضة عليه الحراسة ما هو قطعة الأرض الكائنة بجهة ...... والبالغ مسطحها ...... متراً مربعاً والمحددة الحدود والأطوال بعقد البيع المشهر تحت رقم ...... لسنة ...... بمكتب الشهر العقارى بالجيزة سند ملكية البائعين اللذين باعا للطرف الأول وطبقاً للجدول المرفق بالعقد المشار إليه .

وحيث أن الطرف الأول لم يسدد لجهاز المدعى العام الاشتراكى

كامل الثمن أو تبقى عليه مبلغ حوالى ...... ألف جنيه حتى يقوم بتسجيل عقده الابتدائى المشار إليه .

ولما كان الطرفان يرغبان فى انشاء اتحاد ملاك لبناء عمارة على هذه الأرض تتكون من حوالى ستين شقة سكنية بحيث يساهم الطرف الأول بالأرض ويتولى الطرف الثانى تحمل تكاليف البناء فقد اتفق الطرفان على تنفيذ هذا المشروع بالشروط التالية :

البند الأول- يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد .

البند الثانى – اتفق على تسمية اتحاد الملاك باسم « اتحاد ملاك دينا بالاس » كما اتفق على بناء مسجد أسفل العمارة يتحمل الطرفان تكاليف انشائه وفقاً للنسبة الموضحة فى البند العاشر .

البند الثالث – يتعهد الطرف الثانى بدفع مبلغ مائة ألف جنيه للطرف الأول لكى يقوم باتخاذ اجراءات التسجيل وسداد كافة الأقساط المتبقية عليه لجهاز المدعى العام الاشتراكى .

البند الرابع – يكون دفع المبلغ المشار إليه فى البند السابق على النحو التالى :

١- ثلاثون ألف جنيه عند التوقيع على هذا العقد ويعتبر التوقيع عليه من جانب الطرف الأول بمثابة ايصال باستلام هذا القسط .

٢- سبعون ألف جنيه بموجب شيكات وقعها الطرف الثانى وعددها ...... شيكاً وكل منها بمبلغ ...... ويستحق أول شيك فى ...... والثانى فى ...... والثالث فى ......

البند الخامس – يعتبر مبلغ المائة ألف جنيه المدفوع للطرف الأول بمثابة حصة اضافية دفعها الطرف الثانى بحيث تخصم من مستحقات الطرف الأول النقدية أو العينية ، كما يدخل ضمن هذا المبلغ ثمن الحديد والأخشاب ومواد البناء المشونة بالأرض والمملوكة للطرف الأول .

البند الخامس – يلتزم الطرف الثانى ببناء عدد ستين شقة قابلة للزيادة وفقاً للتراخيص والرسومات الهندسية المعتمدة والتى ستصرح بها الجهات المختصة ، وهذه الوحدات ما بين ثلاث وأربع وخمس غرف

بالمنافع وتكون مواصفات التشطيب من المستوى فوق المتوسط حسب رغبة أعضاء اتحاد الملاك وطبقاً للائحة الاتحاد .

البند السابع – يكون متوسط ثمن الشقة من ٤٠ إلى ٥٠ الف جنيه حسب المساحة والمطلات والموقع والعلو .

البند الثامن – يتعهد الطرف الثانى باتمام البناء لكامل الوحدات فى مدة ما بين ١٨ و٢٤ شهر من تاريخ استخراج رخصة البناء .

البند التاسع – يجوز انشاء دكاكين أسفل العقار إذا سمحت المساحة وطبقاً للتراخيص والرسوم الهندسية الصادرة فى هذا الشأن .

البند العاشر – يجرى تقسيم الوحدات السكنية والدكاكين على الطرفين بحيث يحصل الطرف الأول على ٢٧٪ ويحصل الطرف الثانى على ٧٣٪ من كامل المبنى مع مراعاة توزيع هذه النسبة على طوابق العقار وكذلك مراعاة التنوع من حيث أعداد الغرف والمواقع فى الأعيان التى يجرى تقسيمها بين الطرفين ، كما تكون مساهمة الطرفين فى بناء المسجد بنفس النسبة وفقاً لما سبق ذكره فى البند الثانى .

البند الحادى عشر – يتعهد الطرف الأول بعمل توكيل رسمى للطرف الثانى لاتخاذ كافة اجراءات التمويل واستخراج التراخيص والبناء وغير ذلك مما هو ضرورى لاتمام المشروع ، كما يتعهد الطرف الثانى بعمل توكيل رسمى للطرف الأول يؤكد صفته كشريك ومساهم فى اتحاد ملاك التوحيد المزمع انشاؤه .

البند الثانى عشر – يعتبر عقد البيع الابتدائى المؤرخ ...... وعقد البيع المشهر تحت رقم ...... لسنة ...... فى ...... بمكتب الشهر العقارى بالجيزة وهما سندات الملكية للأرض جزءاً مكملاً لهذا الاتفاق .

البند الثالث عشر – تعتبر لائحة اتحاد ملاك التوحيد ملحقاً لهذا العقد ومكملة لبنوده .

البند الرابع عشر – إذا توفى أحد الطرفين أو أحد أفراد الطرف الثانى أثناء تنفيذ هذا العقد أو فقد أى منهم أهليته يستمر تنفيذ المشروع بين الطرف الباقى وورثة الطرف المتوفى الشرعيين أو ممثليه

فإذا رغب الورثة فى عدم اتمام المشروع وتصفيته تجرى القسمة بمراعاة حصة كل طرف وما أنفقه فعلاً مع مراعاة النسبة المشار إليها فى البند العاشر ومع عدم الاخلال بحقوق أعضاء اتحاد الملاك حتى ولو كانوا من ذوى القربى لكلا الطرفين .

البند الخامس عشر – أى نزاع يثور بشأن تطبيق هذا العقد يعرض على لجنة من المحكمين تتكون من ثلاثة أشخاص أحدهم يختاره الطرف الأول والثانى يختار الطرف الآخر والثالث يتفق عليه الطرفان فإذا عجز المحكمون عن التسوية الموحدة للنزاع يكون الاختصاص لمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

البند السادس عشر – حرر هذا العقد من ثلاث نسخ تسلم كل طرف نسخة وسلمت الثالثة إلى محامى الطرفين لمراقبة تنفيذه على الوجه الأكمل وطبقاً لمبادئ القانون وحسن النية .

توقيع الطرف الأول **توقيع الطرف الثانى**

صيغة رقم (٧٤)
عقد مشاركة فى بناء عقار بنظام
تأسيس وشهر اتحاد ملاك

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيدة / .... مصرية الجنسية – مسلمة ومقيمة ...... قسم الدقى – الجيزة – وتحمل بطاقة رقم ...... صادرة من قسم ...... محافظة ...... **طرف أول**

ثانياً : كل من :

١) السيد / المهندس .... مصرى الجنسية – مسلم ومقيم ...... قسم ...... ويحمل بطاقة عائلية رقم ...... صادرة من قسم ...... محافظة ......

٢) والسيد / .... مصرى الجنسية – مسلم ومقيم ...... قسم ...... ويحمل بطاقة ...... رقم ...... صادرة من قسم ...... محافظة ...... **الاثنان طرف ثانى**

وبعد أن أقر الجميع بعدم خضوعهم للحراسة أو المنع من التصرف اتفق الطرفان على ما يأتى :

تمهيد – يمتلك الطرف الأول قطعة أرض فضاء صالحة للبناء تبلغ جملة مساحتها ١٤٠٠ م٢ بمنطقة الكوم الأخضر بواجهة على شارع الهرم ٤٧م وعمق ٢٠م ويحدها من الجهة البحرية شارع الهرم والشرقية شارع بعرض ١٠م والجهة القبلية جار والغربية ميدان الكوم الأخضر والموضحة الحدود والمعالم بسند الملكية والعقد المشهر بالشهر العقارى بجهة الهرم تحت رقم ...... بتاريخ ...... وترغب فى بنائها عمارة سكنية بنظام تأسيس وشهر اتحاد ملاك ولما كان الطرف الثانى

قد استوثق من ملكية الطرف الأول وعاين هذه الأرض وتأكد من أنها خالية وأنها تصلح لبناء عقار عمارة سكنية مكونة من عشرة طوابق تشمل ثمانين وحدة سكنية على الأقل بخلاف الجراج والدكاكين والمحلات التجارية ورغبة فى مشاركة الطرف الأول فى تكوين الاتحاد المطلوب وتمويل وتنفيذ عملية انشاء العمارة المذكورة من ماله الخاص .

وحيث رغب الطرفان فى المشاركة فى انشاء اتحاد ملاك مشترك وفى اتمام بناء العمارة وتنفيذها فقد اتفقا على ما يأتى :

أولاً – التمهيد السابق جزء من هذا الاتفاق .

ثانياً – اتفق على اعتبار سعر المتر المربع للأرض مبلغ ٥٠٠ جم (فقط خمسمائة جنيه لا غير) وبذلك تكون قيمة مساهمة الطرف الأول فى المشروع هو مبلغ ٧٠٠,٠٠٠ جم (فقط سبعمائة الف جنيه لا غير) ولا يتحمل الطرف الأول أية نفقات أو تكاليف أو مصاريف من أى نوع خاصة بالبناء .

ثالثاً – يتعهد الطرف الثانى بتنفيذ بناء العمارة المشار إليها فى التمهيد من ماله الخاص فى حدود ٢,٠٠٠,٠٠٠ جم (فقط اثنين مليون جنيه) ويكون التشطيب من نوع الاسكان فوق المتوسط ويجوز للطرف الأول أو لأى عضو فى الاتحاد أن يطلب تشطيب وحدته بمواصفات خاصة على أن يتحمل الطالب فروق الأسعار المترتبة على ذلك .

رابعاً – يتعهد الطرف الأول بتسليم الأرض مطهرة من أية قيود ويتعهد الطرف الثانى بالبدء فى اجراءات التنفيذ اللازمة بمجرد استلامه على أن يتم البناء كاملاً فى مدة أقصاها ٢٢ شهراً من تاريخ استلامه ترخيص البناء .

خامساً – يجرى توزيع وحدات البناء السكنية على الطرفين أولاً بأول ويكون نسبة نصيب الطرف الأول ٢٥٪ منها (خمسة وعشرون فى المائة) والطرف الثانى ٧٥٪ منها (خمسة وسبعون فى المائة) على أن يراعى فى التوزيع النهائى القيمة والنوع وذلك فى حدود النسب المشار

إليها ، أما الوحدات غير السكنية وتشمل الجراج والمحلات والدكاكين فإنه يتم الاتفاق على التصرف فيها بالبيع وعلى تحديد سعر الوحدة بموافقة الطرفين كتابة فى حينه ويوزع العائد بنفس النسبة المشار إليها .

سادساً – من المتفق عليه أنه لا يجوز لدائنى أياً من الطرفين أن يرجع على الأرض أو المبانى بأى شئ كما اتفق على اشهار هذا العقد بحيث يعلم الغير ويتحمل كل طرف مسئولية تنفيذ هذا الشرط كما تتم نفقات الاشهار بين الطرفين مناصفة .

سابعاً – اتفق على جواز ادخال أى بنك يراه الطرفان كطرف فى هذا الاتفاق سواء للمساهمة فى التمويل أو ضمان أعضاء اتحاد ملاك وحداته السكنية وذلك لتمكين الاتحاد من منح تسهيلات فى الدفع .

ثامناً – اتفق على أن يتحمل كل طرف كافة الضرائب والأعباء القانونية بقدر حصته وذلك وفقاً لأحكام القوانين النافذة .

تاسعاً – يحق لكل من الطرفين التنازل عن كل أو بعض حصته فى هذا العقد للغير كما يجوز له التصرف فى هذه الحصة دون اعتراض من الطرف الآخر وهذا مع عدم الاخلال بحق كل طرف فى حصته المذكورة طبقاً للبندين الأول والثانى من هذا العقد .

عاشراً – إذا رغب الطرف الأول فى فسخ العقد لأى سبب من الأسباب الراجعة إلى تقصير الطرف الثانى فى تنفيذ التزاماته يعوض الطرف الثانى عن ما يكون قد أنفقه فى البناء بسعر السوق وقت الفسخ على أن تضاف المبالغ التى يكون قد حصل عليها الطرف الأول من الطرف الثانى .

حادى عشر – إذا ظهر بعد الشروع فى البناء أو فى أثنائه وجود نزاع على ملكية الطرف الأرض أو ظهر عليها أى حق عينى أو ارتفاقات ويكون من نتيجته عرقلة أو تعطيل تنفيذ عملية البناء أو تسليم الوحدات لملاكها من أعضاء الاتحاد يكون من حق الطرف الثانى الرجوع على الطرف الأول بكل ما انفقه فضلاً عن التعويض اللازم .

ثانى عشر - إذا توفى أحد الطرفين أثناء تنفيذ العقد وقبل تمام الانتهاء من المشروع بكامله يستمر العقد بذات الحقوق والالتزامات بين الطرف الباقى على قيد الحياة وورثة الطرف المتوفى .

ثالث عشر - يحكم هذا العقد حقوق والتزامات كل جانب من جانبى الطرف الثانى بالتساوى .

رابع عشر - مع مراعاة ما جاء بالبند خامساً من هذا العقد يجوز للطرف الأول الحصول من الطرف الثانى على مبالغ نقدية فى حدود ١٤٠,٠٠٠ جم (فقط مائة وأربعون ألف جنيه لا غير) على دفعات شهرية بموجب ايصالات منفصلة طوال مدة التنفيذ على أن لا تقل الدفعة الواحدة شهرياً عن خمسة آلاف جنيه شهرياً وذلك خصماً من مستحقات الطرف الأول المشار إليها فى البند الخامس .

خامس عشر - دفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ٢٠,٠٠٠ جم (فقط عشرون ألف جنيه لا غير) عند التوقيع على هذا العقد لاظهار حسن النية والجدية فى التعاقد ويعتبر هذا المبلغ ضمن الدفعات المشار إليها فى البند السابق .

سادس عشر - اتفق الطرفان على ...... مساحة ١٠٠م٢ (مائة متر مربع) من المبانى لتكون مسجداً خاصاً بالاتحاد ويساهم فيه الطرفان بنفس النسب المشار إليها فى البند الخامس من هذا العقد

سابع عشر - تعتبر لائحة اتحاد الملاك السارية المفعول مكملة لهذا العقد .

ثامن عشر - الاختصاص لمحاكم الجيزة .

تاسع عشر - تحرر هذا العقد من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

رابعًا : شركات الأموال

صيغة رقم (٧٥)

للعقد الابتدائى والنظام الأساسى للشركة المساهمة التى تنشأ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (١)

عقد الشركة الابتدائى

انه فى يوم .... الموافق ....

١- الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية - العنوان .

٢ - ....

٣ - ....

مـادة (١)

اتفق الموقعون على هذا العقد على تأسيس شركة مساهمة مصرية بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقًا لأحكام القوانين المعمول بها ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد .

مـادة (٢)

اسم هذه الشركة هو :

(يطلق عليها الغرض الذى قامت من أجل تحقيقه) .

---

(١) المعدل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٩٨ الذى وضع ضوابط وقيود لانشاء شركات الصحافة والأقمار الصناعية وغيرها .

مـادة (٣)

غرض هذه الشركة هو :

....

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

مـادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة ...... ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات فى جمهورية مصر العربية أو فى الخارج .

مـادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى ...... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

مـادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ (١) . وحدد رأس مال للشركة المصدر بمبلغ (٢) .

موزع على ...... سهم قيمة كل سهم ...... منها أسهم نقدية ...... أسهم تقابل حصصاً عينية .

مـادة (...)

إذا دخلت فى رأس المال حصة عينية تضاف المادة التالية .

---

(١) يجوز شطب هذه الفقرة إذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المال المرخص به .

(٢) يراعى أن يكون تحديد رأس المال بالجنيه المصرى حتى ولو كان جزء منه مدفوعاً بعملة أجنبية .

الحصة العينية التى دخلت فى تكوين رأس المال عبارة عن ...... مقدمة من ...... بالشروط الآتية :

وقد وردت عليها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمها عقود المعارضة الآتى بيانها وبيان شروطها .

وكانت هذه الحصة فى تلك الفترة تغل الربح الآتى بيانه ......

وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتى بيانها ......

ومن المتفق عليه التخيير فى استيفاء الحصة المذكورة نقداً بالشروط الآتية :

وقررت الهيئة العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق من التقدير الصحيح لهذه الحصص وقدم الخبراء المذكورين تقريرهم الذى قدروا فيه الحصص على الوجه الآتى بيانه ...... نقداً ووافق عليه المؤسسون بجلسة ......

مادة (٧)

اكتتب المؤسسون الموقعون على هذا العقد فى راس المال بأسهم عددها ...... قيمتها ...... على النحو التالى :

وطرحت باقى الأسهم ومقدارها .... سهماً وقيمتها ..... بتاريخ ..... وتم الاكتتاب لدى بنك ..... والمرخص له بتلقى الاكتتابات .

(تشطب إذا لم يكن هناك اكتتاب عام) .

الاسم والجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفاء
١ - ٢ - ٣ -			

اكتتاب عام / أو مساهمون أخرون .

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين .

وقد دفع المكتتبون ربع كامل القيمة الاسمية وقدره ..... فى بنك ..... المسجل لدى البنك المركزى المصرى .

وهذا المبلغ لا يجوز سحبه إلا بعد قيد الشركة بالسجل التجارى .

مادة (٠٠)

(تشطب فى حالة عدم وجود حصص تأسيس)

حصص التأسيس قد تقرر منحها إلى ...... مقابل التنازل للشركة عن الالتزام الممنوح له من الحكومة فى شأنه ...... أو مقابل الحقوق المعنوية الآتى بيانها :

وقد خصص للحصص المذكورة نسبة ...... من الأرباح بعد حجز الاحتياطى القانونى ووفاء ...... على الأقل بصفة ربح لرأس المال . وعقد حل الشركة وتصفيتها لا يكون لأصحاب هذه الحصص أى نصيب فى فائض التصفية .

وللجمعية العامة بعد مضى سنة من تاريخ تأسيس الشركة الحق فى الغائها مقابل التعويض العادل والذى يتم تقديره على أساس ......

مادة (٨)

يتعهد الموقعون على هذا بالسعى فى الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه على انشاء الشركة والقيام بكافة الاجراءات اللازمة لاتمام تأسيسها . وفى هذا السبيل وكلوا عنهم .... فى القيام بالنشر والقيد بالسجل التجارى واتخاذ الاجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وادخال التعديلات التى تراها الجهات المختصة لازمة سواء على هذا العقد أو على نظام الشركة المرفق وتسليم كافة الوثائق إلى مجلس إدارة الشركة .

مادة (٩)

تلتزم الشركة بأداء المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى تم انفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصماً من حساب المصروفات العامة .

مـادة (١٠)

حرر هـذا العقد بمدينة .... بجمهورية مصـر العربية ....
سنة ...... ١٤ هـجرية الموافق ...... سنة ...... ١٩ ميلادية من ......
نسخة لكل من المتعاقد نسخة وباقى النسخ لتقديمها إلى الجهات المعنية لاستصدار القرار المرخص فى التأسيس .

التوقيعات

الاسم الثلاثى	الجنسية	الاقامـة	التوقيـع
١ -			
٢ -			
٣ -			
٤ -			
٥ -			
٦ -			
٧ -			

النظام الأساسى للشركة

الباب الأول
فى تأسيس الشركة

مـادة (١)

تأسست طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها فى جمهورية مصر العربية ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى التالى شركة مساهمة مصرية بالشروط المقررة فيما بعد :

مـادة (٢)

اسم هـذه الشركة هو ...... شركة مساهمة متمتعة بالجنسية المصرية .

مـادة (٣)

غـرض هذه الشـركة هـو ...... ويـجـوز لـلـشـركة أن تـكـون لهـا مصلـحة أو تشـترك بأى وجه من الوجـوه مع الهيئات التى تزاول أعـمالاً شبيهة بأعمـالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غـرضـها فى مصـر أو فى الخـارج ، كمـا يجـوز لـهـا أن تـندمج فـى الهيـئات السـالفة أو تشـتـريهـا أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

مـادة (٤)

يكون مـركز الـشـركة ومحلـها الـقـانونى فـى مدينـة ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو توكيلات فى مصر أو فى الخـارج .

مـادة (٥)

المـدة المحـدودة لـهـذه الـشـركـة هـى .... سـنـة تـبـدأ مـن تاريـخ قـيـد الشـركة بالسجل التجارى .

الباب الثانى
فى رأس مال الشركة

مـادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ...... جنيهاً (١) .

وحـدد رأس مـال الشـركـة المصـدر بمبـلـغ ...... جنيهـاً موزع علـى ...... سهـمـاً قيـمـة كل سـهـم (٢) ...... جنـيهاً مـنهـا ...... أسـهـم نقدية و ...... أسهم مقابل حصص عينية .

مـادة (٧)

جـمـيـع أسهـم الشـركة اسـمـية وقد تم الاكـتـتـاب فى رأس المال عـلى النحو التالى :

---

(١) يـجـوز شـطـب هذه الـفـقـرة إذا لم يرغب المؤسـسـون فى تحـديد رأس المال المرخص به مع مراعاة أحكام المادة ٦ من اللائحة التنفيذية .

(٢) لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد عن ألف جنيه .

الاسم والجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفاء
١ - ٢ - ٣ - ٤ - اكتتاب عام			

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين .

وقد دفع المكتتبون (ربع) (١) القيمة الاسمية بالكامل للسهم عند الاكتتاب (٢) .

مادة (٨)

تستخرج الأسهم أو الشهادات الممثلة للأسهم من دفتر ذى قسائم وتعطى أرقاماً مسلسلة ويوقع عليها عضوان من أعضاء مجلس الإدارة وتختم بخاتم الشركة .

ويجب أن يتضمن السهم على الأخص اسم الشركة وتاريخ قيدها بالسجل التجارى ورقمه وقيمة رأس المال بنوعيه وعدد الأسهم الموزع عليها وخصائصها وغرض الشركة ومركزها ومدتها والتاريخ المحدد لاجتماع الجمعية العامة العادية .

ويكون للأسهم كوبونات ذات أرقام مسلسلة ومشتملة أيضاً على رقم السهم .

مادة (٩)

يجب أن يتم الوفاء بباقى قيمة كل سهم خلال ...... سنوات (٣)

---

(١) أو أكثر بحسب المدفوع .

(٢) إذا كانت الشركة من شركات الاكتتاب العام تضاف عبارة « واكتتب المؤسسون وحدهم ... بما لا يقل عن نصف رأس المال المصدر أو ما يساوى (١٠٪) من رأس المال المرخص به » .

(٣) يحدد عدد السنوات بما لا يجاوز العشرة .

على الأكثر من تاريخ تأسيس الشركة وذلك فى المواعيد وبالطريقة التى يعينها مجلس الإدارة على أن يعلن عن تلك المواعيد قبل حلولها بخمسة عشر يوماً على الأقل وتقيد المبالغ المدفوعة على شهادات الأسهم ، وكل سهم لم يؤشر عليه تأشيراً صحيحاً بالوفاء بالمبالغ الواجبة الأداء يبطل حتماً تداوله .

وكل مبلغ واجب السداد وفاء لباقى قيمة السهم ويتأخر اداؤه عن الميعاد المحدد له تستحق عنه فائدة لصالح الشركة بواقع ...... ٪ سنوياً من يوم استحقاقه بالاضافة إلى التعويضات المترتبة على ذلك .

ويحق لمجلس إدارة الشركة أن يقوم ببيع هذه الأسهم لحساب المساهم المتأخر عن الدفع وعلى ذمته وتحت مسئوليته بلا حاجة إلى تنبيه أو اجراءات قضائية وذلك بعد اتخاذ الاجراءات الآتية :

أ- اعذار المساهم المتخلف بالدفع وذلك بكتاب مسجل على عنوانه المبين بسجلات الشركة ومضى ستين يوماً على ذلك .

ب- الاعلان فى إحدى الصحف اليومية أو فى صحيفة الشركات عن أرقام الأسهم التى تأخر أصحابها فى الوفاء بقيمتها .

جـ- اخطار المساهم بكتاب مسجل بصورة من الاعلان وعدد الجريدة أو الصحيفة التى تم نشره بها ومضى خمسة عشر يوماً على ذلك ، وشهادات الأسهم التى تباع بهذه الكيفية تلغى حتماً على أن تسلم شهادات جديدة للمشترين عوضاً عنها تحمل ذات الأرقام التى كانت على الشهادات القديمة .

ويخصم مجلس إدارة الشركة من ثمن البيع ما يكون مطلوباً للشركة من أصل وفوائد ومصاريف ثم يحاسب المساهم الذى بيعت أسهمه على ما قد يوجد من الزيادة ويطالبه بالفرق عند حصول عجز . ولا يؤثر التجاء الشركة إلى استعمال الحق المقرر بالفقرة السابقة على حقها فى الالتجاء إلى جميع ما تخوله القوانين من حقوق وضمانات أخرى فى نفس الوقت أو فى وقت آخر .

مــادة (١٠)

تنتقل ملكية الأسهم بإثبات التصرف كتابة فى سجل خاص لدى الشركة يطلق عليه سجل نقل ملكية الأسهم وذلك بعد تقديم اقرار موقع عليه من المتنازل والمتنازل إليه بمراعاة الأحكام القانونية المقررة لتداول الأوراق المالية وللشركة الحق فى أن تطلب التصديق على توقيع الطرفين بإثبات أهليتهما بالطرق القانونية (١) .

وبالرغم من حصول التنازل وإثباته فى سجل الشركة يظل المكتتبون الأصليون والمتنازلون المتعاقبون مسئولين بالتضامن فيما بينهم ومع من تنازلوا إليهم عن المبالغ المتبقية من قيمة الأسهم المتنازل عنها إلى أن يتم سداد قيمة الأسهم وفى جميع الأحوال ينقضى التضامن بانقضاء سنتين من تاريخ إثبات التنازل فى السجل المشار إليه ، ويوقع اثنان من أعضاء مجلس الإدارة على الشهادات المثبتة لقيد الأسهم الاسمية فى سجل نقل الملكية وبالنسبة لأيلولة الأسهم إلى الغير بالأرث أو الوصية يجب على الوارث أو الموصى له أن يطلب قيد نقل الملكية فى السجل المشار إليه ، وإذا كان نقل ملكية الورقة المالية تنفيذاً لحكم نهائى جرى القيد فى السجلات على مقتضى هذا الحكم وذلك كله بعد تقديم المستندات الدالة على ذلك .

وفى جميع الأحوال يؤشر على السهم بما يفيد نقل الملكية باسم من انتقلت إليه .

مــادة (١١)

لا يلزم المساهم إلا بقيمة كل سهم من أسهمه ولا يجوز زيادة التزاماته وتخضع جميع الأسهم من نفس النوع لنفس الالتزامات .

مــادة (١٢)

تترتب حتمًا على ملكية السهم قبول نظام الشركة وقرارات جمعيتها العامة .

---

(١) فى حالة ايراد نصوص فى النظام تتضمن قيوداً على تداول الأسهم فإنه يتعين مراعاة أحكام المواد من ١٣٩ – ١٤١ من اللائحة التنفيذية .

مـادة (١٣)

كل سهم غير قابل للتجزئة .

مـادة (١٤)

لا يجوز لورثة المساهم أو لدائنيه بأية حجة كانت أن يطالبوا بوضع الأختام على دفاتر الشركة أو قراطيسها أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم امكان القسمة ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت في إدارة الشركة ويجب عليهم في استعمال حقوقهم التعويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعية العامة .

مـادة (١٥)

كل سهم يخول الحق في حصة معادلة لحصة غيره من الأسهم من نفس النوع بلا تمييز في اقتسام الأرباح وفي ملكية موجودات الشركة عند التصفية (١) .

مـادة (١٦)

تدفع الأرباح المستحقة عن السهم لآخر مالك له مقيداً اسمه في سجل الشركة ويكون له وحده الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت حصصًا في الأرباح أو نصيبًا في موجودات الشركة .

مـادة (١٧)

مع مراعاة حكم المادة ٣٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية يجوز زيادة رأس مال الشركة باصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التي للأسهم الأصلية كما يجوز كذلك تخفيض رأس المال على الوجه المبين بهذا القانون ولائحته التنفيذية (٢) .

---

(١) مع مراعاة حقوق الأسهم الممتازة .

(٢) بالنسبة للأسهم الممتازة وحصص الأرباح وحصص التأسيس فإنه يكون –

مـادة (١٨)

فى حالة زيادة رأس المال بأسهم نقدية ، يكون للمساهمين القدامى حق الأولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة كل بحسب عدد الأسهم التى يمتلكها (١) ، (٢) وذلك بشرط مراعاة ما يكون للأسهم الممتازة من حقوق أولوية خاصة بها (٣) .

ويتم اخطار المساهمين القدامى باصدار أسهم الزيادة – فى حالة تقرير حقوق أولوية خاصة بهم – بالنشر أو بكتاب مسجل على حسب الأحوال طبقًا لما هو منصوص عليه باللائحة التنفيذية ، مع منح المساهمين القدامى مهلة للاكتتاب لا تقل عن ثلاثين يوماً من فتح باب الاكتتاب .

مـادة (١٩)

فى حالة زيادة رأس المال ، يجوز للجمعية العامة غير العادية تقرير حقوق الأولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة للمساهمين القدامى كل بحسب قيمة الأسهم التى يحملها ، وذلك بشرط أن يتساوى جميع المساهخمين من ذات المرتبة فى التمتع بهذه الحقوق (٤) .

– للمؤسسين النص عليها فى النظام فى حالة تقريرها وذلك فى ضوء أحكام القانون ولائحته التنفيذية مع الاحاطة بأنه لا يجوز زيادة رأس المال بأسهم ممتازة إلا إذا كان النظام يرخص بذلك ابتداء .

(١) يجوز تحديد حقوق الأولوية للمساهمين القدامى بحيث تقتصر على مجرد الأسبقية فى الاكتتاب فقط ، أو تشمل بالاضافة لذلك الاعفاء من علاوة الاصدار أو جزء منها .

(٢) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير مراقب الحسابات ، أن تطرح فى أسهم الزيادة – كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

(٣) تشطب هذه الفقرة إذا لم يتضمن النظام بانشاء أسهم ممتازة .

(٤) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير من مراقب الحسابات أن تطرح فى أسهم الزيادة كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

الباب الثالث
فى السندات
مـادة (٢٠)

مع مراعاة أحكام المواد من ٤٩ إلى ٥٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية للجمعية العامة أن تقرر اصدار سندات من أى نوع كانت ويوضح هذا القرار قيمة السندات وشروط اصدارها ومدى قابليتها للتحويل إلى أسهم .

الباب الرابع
فى إدارة الشركة
الفصل الأول
مجلس إدارة الشركة
مـادة (٢١)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من عضواً (أو من عضواً على الأقل و...... عضو على الأكثر) تعينهم الجمعية العامة(١)...... (٢)

---

(١) يشترط أن يكون العدد فردياً ولا يقل عن ثلاثة ، ويجوز النص على ضم عضوين على الأكثر لا يتوافر فيهم نصاب ملكيته أسهم الشركة .

(٢) إذا قرر النظام اشتراك العاملين فى عضوية مجلس الإدارة تضاف الفقرة الآتية:

« يكون من بينهم (......) عضواً ممن يعملون فى الشركة يختارهم العاملون بالشركة ممن يتوافر فيهم شروط العضوية » .

– أما إذا قرر النظام انشاء أسهم العمل مملوكة لجميع العاملين بالشركة تضاف العبارة الآتية :

« يكون من بينهم (......) عضواً ممن يعملون فى الشركة تختارهم الجمعيات الخاصة بالعاملين من أصحاب أسهم العمل على النحو المحدد باللائحة التنفيذية».

ويشترط فى كل منهم أن يكون مالكًا لعدد من أسهم الشركة لا تقل قيمتها عن ...... (١) .

واستثناء من طريقة التعيين السالفة الذكر عين المؤسسون أول مجلس إدارة من ...... عضو هم :

الاسم ...... الجنسية ...... السن ......

مادة (٢٢)

يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات . غير أن مجلس الإدارة المعين فى المادة السابقة يبقى قائماً بأعماله لمدة ...... سنوات(٢).

ولا يخل ذلك بحق الشخص المعنوى فى مجلس الإدارة فى استبدال من يمثله فى المجلس وذلك على الوجه المبين باللائحة التنفيذية .

مادة (٢٣)

لمجلس الإدارة – إذا لم يكن هناك أعضاء يحلون محل العضو الأصلى – أن يعين أعضاء فى المراكز التى تخلو فى أثناء السنة ويجب عليه اجراء هذا التعيين إذا نقص عدد أعضائه عن ...... عضواً .

ويباشر الأعضاء المعينون على الوجه المبين فى الفقرة السابقة العمل فى الحال إلى أن ينعقد أول اجتماع للجمعية العامة فأما أن تقرر تعيينهم أو تعيين آخرين بدلاً عنهم .

مادة (٢٤)

يعين المجلس من بين أعضائه رئيساً ويجوز تعيين نائب للرئيس ويحل محله أثناء غيابه وفى حالة غياب الرئيس ونائبه يعين المجلس العضو الذى يقوم بأعمال الرياسة مؤقتاً .

مادة (٢٥)

يجوز لمجلس الإدارة أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً أو أكثر

---

(١) بشرط الا تقل قيمتها الاسمية عن خمسة آلاف جنيه .

(٢) لا يجوز أن تزيد المدة على خمس سنوات .

ويحدد المجلس اختصاصاته ومكافآته كما يكون له أن يؤلف من بين أعضائه لجنة أو أكثر يمنحها بعض اختصاصاته أو يعهد بمراقبة سير العمل بالشركة وتنفيذ قرارات المجلس .

مادة (٢٦)

يعقد مجلس الإدارة جلساته فى مركز الشركة كلما دعت مصلحتها إلى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب ثلث أعضائه ، ويجب أن يجتمع مجلس الإدارة ...... مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة .

ويجوز أيضاً أن ينعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط أن يكون جميع أعضائه حاضرين أو ممثلين فى الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع فى مصر .

مادة (٢٧)

لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه عند الضرورة فى المجلس أحد زملائه وفى هذه الحالة يكون لهذا العضو صوتان ويجب أن يكون النائب عن العضو المصرى مصرياً ولا يجوز أن ينوب عضو مجلس الإدارة عن أكثر من عضو واحد وفى جميع الأحوال لا يجوز أن تزيد أصوات المنيبين على ثلث عدد أصوات الحاضرين .

مادة (٢٨)

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره ...... عضواً (ثلاثة على الأقل) .

مادة (٢٩)

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية ...... عضواً (يجوز النص على نصاب معين فى بعض الموضوعات) .

مادة (٣٠)

مع مراعاة أحكام المواد من ٩٦ إلى ١٠١ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة

المشار إليه وأحكام لائحته التنفيذية لمجلس الإدارة أوسع سلطة لإدارة الشركة فيما عدا ما احتفظ به صراحة نظام الشركة (١) للجمعية العامة وبدون تحديد لهذه السلطة يجوز له مباشرة جميع التصرفات ووضع اللوائح المتعلقة بالشئون الإدارية والمالية وشئون العاملين ومعاملتهم المالية ، كما يضع المجلس لائحة خاصة بتنظيم أعماله واجتماعاته وتوزيع الاختصاصات والمسئوليات .

مادة (٣١)

يمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة أمام القضاء والغير .

مادة (٣٢)

يملك حق التوقيع (٢) عن الشركة على انفراد كل من رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة المنتدبين وكل عضو آخر ينتدبه المجلس لهذا الغرض .

ولمجلس الإدارة الحق فى أن يعين عدة مديرين أو وكلاء مفوضين وان يخولهم ايضاً حق التوقيع عن الشركة منفردين أو مجتمعين .

مادة (٣٣)

لا يتحمل اعضاء مجلس الإدارة بسبب قيامهم بمهام وظائفهم ضمن حدود وكالتهم بأية مسئولية فيما يتعلق بالتزامات الشركة .

مادة (٣٤)

تتكون مكافأة مجلس الإدارة من النسبة المئوية المنصوص عليها فى المادة (٥٧) من النظام ومن بدل الحضور الذى تحدد الجمعية العامة قيمته كل سنة .

---

(١) يجوز النص على اختصاص الجمعية العامة بموضوعات معينة إذا رؤى اخراجها من اختصاص مجلس الإدارة .

(٢) يجوز أن يتضمن النظام تنظيماً آخر لحق التوقيع .

الفصل الثانى

اللجنة الإدارية المعاونة (١)

مـادة (٣٥)

يشكل مجلس إدارة الشركة لجنة إدارية معاونة من العاملين .

وتختص اللجنة المذكورة بدراسة كافة الموضوعات المتعلقة بدراسة برامج العمالة بالشركة مع مراعاة الإدارة الاقتصادية السليمة وكذلك كل ما يتعلق بشئون العاملين وبرامج وخطط وقواعد تحديد الأجور والمرتبات فضلاً عن الموضوعات التى تحال إليها من مجلس الإدارة أو عضو مجلس الإدارة المنتدب . وترفع اللجنة توصيتها ونتائج دراستها إلى مجلس الإدارة .

ويحضر رئيس اللجنة اجتماعات مجلس الإدارة ويكون له صوت معدود فى المداولات .

مـادة (٣٦)

تعين اللجنة من بين أعضائها رئيساً وفى حالة غيابه تعين العضو الذى يقوم بأعمال الرئاسة مؤقتاً .

ويحضر اجتماعات اللجنة عضو مجلس الإدارة المنتدب أو من يفوضه من أعضاء مجلس الإدارة ، وعدد من المديرين المسئولين بالشركة يختارهم مجلس الإدارة دون أن يكون لهم صوت معدود فى المداولات .

مـادة (٣٧)

يتولى مجلس الإدارة وضع قواعد وشروط اختيار أعضاء اللجنة الادارية المعاونة ومدة العضوية وطريقة التجديد ونظام عملها ومكافأة

---

(١) إذا لم يتضمن النظام طريقة من طرق اشتراك العاملين فى مجلس الإدارة المنصوص عليهما فى المادتين ٢٥١ ، ٢٥٢ من اللائحة التنفيذية تعين أن يتضمن النظام النصوص المبينة فى هذا الفصل .

أعضائها وتجتمع اللجنة مرة على الأقل كل شهرين ولا يكون الاجتماع صحيحًا إلا إذا حضره ثلث عدد الأعضاء على الأقل ، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذى منه الرئيس أو من يقوم مقامه .

مـادة (٣٨)

تضع اللجنة تقريراً سنوياً خلال السنة المالية للشركة يعرض على مجلس الإدارة توضح فيه الموضوعات التى أحيلت إليها وما أوصت به فى شأنها واقتراحاتها التى ترى عرضها على المجلس والتى يؤدى الأخذ بها إلى تحقيق مصلحة الشركة .

الباب الخامس
فى الجمعية العامة

مـادة (٣٩)

تمثل الجمعية العامة جميع المساهمين ولا يجوز انعقادها إلا فى ... المدينة التى بها مركز الشركة .

مـادة (٤٠)

لكل مساهم الحق فى حضور الجمعية العامة للمساهمين بطريق الأصالة أو الانابة .

ولا يجوز للمساهم من غير أعضاء مجلس الإدارة أن ينيب عنه أحد أعضاء مجلس الإدارة فى حضور الجمعية العامة .

ويشترط لصحة النيابة أن تكون ثابتة فى توكيل كتابى وأن يكون الوكيل مساهمًا ولا يكون لأى مساهم من غير الأشخاص الاعتباريين بوصفه أصيلاً أو نائبًا عن الغير أو بالصفتين معاً عدد من الأصوات يجاوز (......) من عدد الأصوات المقررة لأسهم الحاضرين (١) .

---

(١) يجوز النص على تحديد الحد الأقصى لعدد الأصوات المقررة ، أو الحد الأقصى لما يحمله الوكيل من أسهم .

ويجب أن يكون مجلس الإدارة ممثلاً فى الجمعية العامة بما لا يقل عن العدد الواجب توافره لصحة انعقاد جلساته ، وذلك فى غير الأحوال التى ينقص فيها عدد أعضاء مجلس الإدارة عن ذلك ولا يجوز تخلف أعضاء مجلس الإدارة عن حضور الاجتماع بغير عذر مقبول (١) .

وفى جميع الأحوال لا يبطل الاجتماع إذا حضره ثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة على الأقل يكون من بينهم رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو أحد الأعضاء المنتدبين للإدارة ، وذلك إذا توافر للاجتماع الشروط الأخرى التى يتطلبها القانون واللائحة التنفيذية .

مادة (٤١)

يجب على المساهمين الذين يرغبون فى حضور الجمعية العامة أن يثبتوا أنهم أودعوا أسهمهم فى مركز الشركة أو فى أحد البنوك ... قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام كاملة على الأقل .

ولا يجوز قيد أى نقل لملكية الأسهم فى سجل الشركة من تاريخ نشر الدعوة للاجتماع إلى انفضاض الجمعية العامة .

مادة (٤٢)

تنعقد الجمعية العامة للمساهمين كل سنة بدعوة من رئيس مجلس الإدارة فى الزمان والمكان اللذين يحددهما اعلان الدعوة ، وذلك خلال الستة الشهور (على الأكثر) التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

ولمجلس الإدارة أن يقرر دعوة الجمعية العامة كلما دعت الضرورة إلى ذلك .

وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا طلب إليه ذلك مراقب الحسابات ، أو عدد من المساهمين يمثل ٥ ٪ من رأس مال الشركة على الأقل ، بشرط أن يوضحوا أسباب الطلب وأن يودعوا أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انفضاض الجمعية .

---

(١) حدد النسبة بواسطة الجمعية التأسيسية للشركة .

ولمراقب الحسابات أو الجهة الإدارية المختصة أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد فى الأحوال التى يتراخى فيها مجلس الإدارة عن الدعوة، على الرغم من وجوب ذلك ومضى شهر على تحقق الواقعة ، أو بدء التاريخ الذى يجب فيه توجيه الدعوة إلى الاجتماع .

كما يكون للجهة الادارية المختصة أن تدعو الجمعية العامة إذا نقص عدد أعضاء مجلس الإدارة عن الحد الأدنى الواجب توافره لصحة انعقاده . أو امتنع الأعضاء المكملين لذلك الحد عن الحضور وفى جميع الأحوال تكون مصاريف الدعوة على نفقة الشركة .

مادة (٤٣)

تنعقد الجمعية العامة العادية السنوية للنظر على الأخص فيما يأتى :

أ- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وعزلهم .

ب- مراقبة أعمال مجلس الإدارة والنظر فى اخلائه من المسئولية .

جـ- المصادقة على الميزانية وحساب الأرباح والخسائر .

د- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة .

هـ- الموافقة على توزيع الأرباح وتحديد مكافأة وبدلات أعضاء مجلس الإدارة .

و- تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه .

ز- كل ما يرى مجلس الإدارة أو الجهة الإدارية المختصة أو المساهمين الذين يملكون ٥ ٪ من رأس المال عرضه على الجمعية العامة .

مادة (٤٤)

على مجلس الإدارة أن يعد عن كل سنة مالية - فى موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للمساهمين خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها - ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة

ذاتها ، وذلك كله طبقاً للأوضاع والشروط والبيانات التى حددتها اللائحة التنفيذية للقانون .

ويجب على مجلس الإدارة أن ينشر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وخلاصة وافية لتقريره والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات قبل اجتماع الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

ويجوز الاكتفاء بارسال نسخة من الأوراق المبينة فى الفقرة الأولى (١) إلى كل مساهم بطريق البريد الموصى عليه قبل تاريخ عقد الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

مادة (٤٥)

يجب نشر الاخطار بدعوة الجمعية العامة للاجتماع مرتين فى صحيفتين يوميتين على أن يتم النشر فى المرة الثانية بعد انقضاء خمسة أيام على الأقل من تاريخ نشر الاخطار الأول .

ويجوز (٢) الاكتفاء بارسال اخطار الدعوة إلى المساهمين على عناوينهم الثابتة بسجلات الشركة بالبريد المسجل أو بتسليم الاخطار للمساهمين باليد مقابل التوقيع .

وترسل صورة مما ينشر أو يخطر به المساهمين على النحو الوارد فى المادتين ٤٥ ، ٤٦ إلى الإدارة العامة للشركات والهيئة العامة لسوق المال وممثل جماعة حملة السندات فى نفس الوقت الذى يتم فيه النشر أو الارسال إلى المساهمين .

مادة (٤٦)

لا يكون انعقاد الجمعية العامة صحيحًا إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ... على الأقل (٣) . فإذا لم يتوافر الحد الأدنى فى الاجتماع

---

(١) جوازية .

(٢) يقتصر فقط على الشركات التى لم تطرح أسهمها للاكتتاب العام .

(٣) ربع راس المال على الأقل ويشرط الا يجاوز نصف راس المال .

الأول ، وجب دعوة الجمعية العامة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول .

ويجوز الاكتفاء بالدعوة إلى الاجتماع الأول إذا حدد فيها موعد الاجتماع الثانى (١) .

ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه .

وتصدر قرارات الجمعية العامة بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة فى الاجتماع (٢) .

مادة (٤٧)

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة مع مراعاة ما يأتى :

أ- لا يجوز زيادة التزامات المساهمين ويقع باطلاً كل قرار يصدر من الجمعية العامة يكون من شأنه المساس بحقوق المساهم الأساسية التى يستمدها بصفته شريكاً .

ب- يجوز اضافة اغراض مكملة أو مرتبطة أو قريبة من غرض الشركة الأصلى ولا يجوز تغيير الغرض الأصلى إلا لأسباب توافق عليها اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون .

جـ- يكون للجمعية العامة غير العادية النظر فى اطالة أمد الشركة أو تقصيره أو حلها قبل موعدها أو تغيير نسبة الخسارة التى يترتب عليها حل الشركة اجبارياً أو ادماج الشركة .

إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المصدر وجب على مجلس الإدارة أن يبادر إلى دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر فى حل الشركة أو استمرارها .

مادة (٤٨)

مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالجمعية العامة العادية تسرى على

---

(١) جوازية .

(٢) إلا إذا اشترط النظام اغلبية خاصة فى اصدار القرارات .

الجمعية العامة غير العادية الأحكام الآتية :

أ- تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناء على دعوة مجلس الإدارة ، وعلى المجلس توجيه الدعوة إذا طلب إليه ذلك عدد من المساهمين يمثلون ١٠٪ من رأس المال على الأقل لأسباب جدية ويشرط أن يودع الطالبون أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انفضاض الجمعية ، وإذا لم يقم المجلس بدعوة الجمعية خلال شهر من تقديم الطلب كان للطالبين أن يتقدموا إلى الجهة الادارية المختصة التى تتولى توجيه الدعوة .

ب- لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال (على الأقل) ، فإذا لم يتوافر الحد الأدنى فى الاجتماع الأول وجهت دعوة الجمعية إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يومًا التالية للاجتماع الأول ، ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحًا إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال (على الأقل) .

جـ- تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثى الأسهم الممثلة فى الاجتماع إلا إذا كان يتعلق بزيادة رأس المال أو خفضه أو حل الشركة قبل الميعاد أو تغيير الغرض الأصلى أو ادماجها ، فيشترط لصحة القرار فى هذه الأحوال أن يصدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة فى الاجتماع .

مادة (٤٩)

لا يجوز للجمعية العامة المداولة فى غير المسائل المدرجة فى جدول الأعمال ومع ذلك يكون للجمعية حق المداولة فى الوقائع الخطيرة التى تتكشف أثناء الاجتماع .

ومع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية والمادة ٥٣ من هذا النظام تكون القرارات الصادرة من الجمعية العامة

ملزمة لجميع المساهمين سواء كانوا حاضرين الاجتماع الذى صدرت فيه هذه القرارات أو غائبين أو مخالفين ، وعلى مجلس الإدارة تنفيذ قرارات الجمعية العامة .

مادة (٥٠)

تسجل أسماء الحاضرين من المساهمين فى سجل خاص يثبت فيه حضورهم وما إذا كان بالأصالة او بالوكالة ، ويوقع هذا السجل قبل بداية الاجتماع من كل من مراقب الحسابات وجامعى الأصوات .

ويكون لكل مساهم يحضر اجتماع الجمعية العامة الحق فى مناقشة الموضوعات المدرجة فى جدول الأعمال ، واستجواب أعضاء مجلس الإدارة ومراقبى الحسابات بشأنها .

ويشترط تقديم الأسئلة مكتوبة قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام على الأقل فى مركز إدارة الشركة بالبريد المسجل أو باليد مقابل ايصال .

ويجيب مجلس الإدارة على أسئلة المساهمين واستجواباتهم بالقدر الذى لا يعرض مصلحة الشركة أو المصلحة العامة للضرر ، وإذا رأى المساهم أن الرد غير كاف احتكم إلى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ .

ويكون التصويت فى الجمعية العامة ... (١) ، ويجب أن يكون التصويت بطريقة سرية إذا كان القرار يتعلق بانتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو بعزلهم أو باقامة دعوى المسئولية عليهم ، أو إذا طلب ذلك رئيس مجلس الإدارة أو عدد من المساهمين يمثل عشر الأصوات الحاضرة فى الاجتماع على الأقل .

ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك فى التصويت على قرارات الجمعية العامة فى شأن تحديد رواتبهم ومكافأتهم أو ابراء ذمتهم واخلاء مسئوليتهم عن الإدارة .

---

(١) يعين النظام طريقة التصويت فإذا لم يعينها فإنها تتم بالطريقة التى يقترحها رئيس الاجتماع وتوافق عليها الجمعية .

مـادة (٥١)

يحرر محضر اجتماع يتضمن إثبات الحضور وتوافر نصاب الانعقاد وكذلك إثبات حضور ممثلى الجهات الإدارية أو الممثل القانونى لجماعة حملة السندات كما يتضمن خلاصة وافية لجميع مناقشات الجمعية العامة وكل ما يحدث أثناء الاجتماع والقرارات التى اتخذت فى الجمعية وعدد الأصوات التى وافقت عليها أو خالفتها وكل ما يطلب المساهمون إثباته فى المحضر .

وتدون محاضر اجتماعات الجمعية العامة بصفة منتظمة عقب كل جلسة فى سجل خاص ، ويوقع على المحضر والسجل رئيس الجلسة وأمين السر وجامعا الأصوات ومراقب الحسابات .

ويجب ارسال صورة من محضر اجتماع الجمعية العامة للجهات الادارية المختصة خلال شهر على الأكثر من تاريخ انعقادها .

مـادة (٥٢)

مع عدم الاخلال بحقوق الغير حسنى النية يقع باطلاً كل قرار يصدر من الجمعية العامة بالمخالفة لأحكام القانون أو نظام الشركة .

وكذلك يجوز ابطال كل قرار يصدر لصالح فئة معينة من المساهمين أو للاضرار بهم ، أو لجلب نفع خاص لأعضاء مجلس الإدارة أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة .

ولا يجوز أن يطلب البطلان فى هذه الحالة إلا المساهمون الذين اعترضوا على القرار فى محضر الجلسة أو الذين تغيبوا عن الحضور بسبب مقبول ، ويجوز للجهة الإدارية المختصة أن تنوب عنهم فى طلب البطلان إذا تقدموا بأسباب جدية .

ويترتب على الحكم بالبطلان اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة إلى جميع المساهمين وعلى مجلس الإدارة نشر ملخص الحكم بالبطلان فى إحدى الصحف اليومية وفى صحيفة الشركات .

وتسقط دعوى البطلان بمضى سنة من تاريخ صدور القرار ، ولا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

الباب السادس
فى مراقب الحسابات

مـادة (٥٣)

مع مراعاة أحكام المواد من ١٠٣ إلى ١٠٩ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر ممن تتوافر فى شأنهم الشروط المنصوص عليها فى قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة تعينه الجمعية العامة وتقدر أتعابه .

واستثناء مما تقدم عيّن المؤسسون السيد / ...... المقيم فى ...... مراقباً أول الشركة .

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيلاً عن مجموع المساهمين ولكل مساهم أثناء عقد الجمعية العامة أن يناقش تقرير المراقب وأن يستوضحه عما ورد به .

الباب السابع
سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامى
المال الاحتياطى - توزيع الأرباح

مـادة (٥٤)

تبتدئ السنة المالية للشركة من ...... وتنتهى فى ...... من كل سنة على أن السنة الأولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة حتى ...... من السنة التالية .

مـادة (٥٥)

على مجلس الإدارة أن يعد كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العمومية للمساهمين خلال (ستة أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها) ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر مشتملين على جميع البيانات الواردة فى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية

بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

وعلى المجلس أيضاً أن يعد تقريره عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

مادة (٥٦)

توزع أرباح الشركة الصافية سنويًا بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلى :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى ...... من الأرباح لتكوين الاحتياطى القانونى (٥٪ على الأقل) ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدراً يوازى ...... من رأس مال الشركة المصدر (نصف رأس المال) ومتى نقص الاحتياطى تعين العودة إلى الاقتطاع ...... (١) .

ويكون للعاملين نصيب فى الأرباح التى يتقرر توزيعها نقداً فى حدود ...... ٪ بشرط الا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين(٢) ، (٣) .

٢- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ...... (٥٪ على الأقل) للمساهمين عن المدفوع من قيمة اسهمهم وللعاملين.

على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية .

---

(١) يجوز أن ينص نظام الشركة على تجنيب نسبة معينة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطى نظامى لمواجهة الأغراض التى يحددها النظام .

(٢) لا يجوز أن تقل النسبة ١٠٪ من الأرباح .

(٣) كما يجوز للنظام أن يقرر للعاملين نسبة اكبر من ١٠٪ وفى هذه الحالة يجنب نصيب العاملين فى الزيادة على ١٠٪ فى حساب خاص يستثمر لصالح العاملين ، يجوز توزيع مبالغ منه على العاملين فى السنوات التى لا تتحقق فيها أرباح بسبب خارج عن إرادة الشركة أو استخدامه فى مشروعات لخدمة العاملين .

٣- ويخصص بعدما تقدم ...... (عشرة فى المائة على الأكثر) من الباقى لمكافأة مجلس الإدارة .

٤- ويوزع الباقى من الأرباح بعد ذلك على المساهمين والعاملين (فى الحدود والنسب المقررة فى هذا النظام) كحصة اضافية فى الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يكون به احتياطى غير عادى أو مال استهلاك غير عادى .

مــادة (٥٧)

يستعمل الاحتياطى بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة فيما يكون أوفى بمصالح الشركة .

مــادة (٥٨)

تدفع الأرباح إلى المساهمين فى المكان والمواعيد التى يحددها مجلس الإدارة بشرط الا تجاوز شهراً من تاريخ قرار الجمعية العامة بالتوزيع .

الباب الثامن
فى المنازعات

مــادة (٥٩)

لا يترتب على أى قرار يصدر من الجمعية العامة سقوط دعوى المسئولية المدنية ضد أعضاء مجلس الإدارة بسبب الأخطاء التى تقع منهم فى تنفيذ مهمتهم وإذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العامة بتقرير من مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات فتسقط هذه الدعوى من تاريخ صدور قرار الجمعية العامة بالمصادقة على تقرير مجلس الإدارة .

ومع ذلك فإن كان الفعل المنسوب إلى أعضاء مجلس الإدارة يكون جناية أو جنحة فلا تسقط الدعوى إلا بسقوط الدعوى العمومية .

مــادة (٦٠)

مع عدم الاخلال بحقوق المساهمين المقررة قانوناً لا يجوز رفع المنازعات التى تمس المصلحة العامة والمشتركة للشركة ضد مجلس

الإدارة أو ضد واحد أو أكثر أعضائه إلا باسم مجموع المساهمين وبمقتضى قرار من الجمعية العامة .

وعلى كل مساهم يريد اثارة نزاع من هذا القبيل أن يخطر بذلك مجلس الإدارة قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الأقل ويجب على المجلس أن يدرج هذا الاقتراح فى جدول أعمال الجمعية .

الباب التاسع
فى حل الشركة وتصفيتها

مادة (٦١)

فى حالة خسارة نصف رأس المال تحل الشركة قبل انقضاء أجلها إلا إذا قررت الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك .

مادة (٦٢)

مع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

تعين الجمعية العامة مصفيًا أو أكثر وتحدد أتعابهم ويكون المصفين من بين المساهمين أو الشركاء أو غيرهم .

وفى حالة صدور حكم بحل الشركة أو بطلانها تبين المحكمة المصفين من بين المساهمين أو الشركاء أو غيرهم .

ولا ينتهى عمل المصفى بوفاة الشركاء أو اشهار افلاسهم أو اعسارهم أو بالحجر عليهم ولو كان مصفياً من قبلهم .

وتنتهى وكالة مجلس الإدارة بتعيين المصفين .

أما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية إلى أن يتم اخلاء عهدة المصفين .

الباب العاشر
أحكام ختامية

مـادة (٦٣)

تخصم المصاريف والأتعاب المدفوعة فى سبيل تأسيس الشركة من حساب المصروفات العامة .

مـادة (٦٤)

تسرى أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم الشـركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية فيما لم يرد فى شأنه نص خاص فى هذا النظام .

مـادة (٦٥)

يودع هذا النظام وينشر طبقاً للقانون .

صيغة رقم (٧٦)
للعقد الابتدائى والنظام الأساسى لشركة التوصية بالأسهم التى تنشأ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

عقد الشركة الابتدائى

انه فى يوم .... الموافق ....

فيما بين الموقعين أدناه :

١) الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية - العنوان .

(بيان صفة الشريك متضامن - موصى) .

٢) ....

٣) ....

مادة (١)

اتفق الموقعون على هذا العقد على تأسيس شركة توصية بالأسهم بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد .

مادة (٢)

اسم هذه الشركة وعنوانها هو :

(ضرورة أن يتكون العنوان من اسم واحد أو أكثر من أسماء الشركاء المتضامنين دون غيرهم) .

مـادة (٣)

غرض هذه الشركة هو :

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوده مع الشركاء وغيرها التى تزاول أعمال شبيهة باعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج .

كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

مـادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة ...... ويجوز أن يكون لها فروع أو مكاتب أو توكيلات فى جمهورية مصر العربية أو فى الخارج .

مـادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى ...... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

وكل اطالة لمدة الشركة يجب أن توافق عليها اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه .

مـادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ (١) .

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ (٢) .

موزع على ...... سهم وحصة قيمة كل منها ...... أسهم نقدية

---

(١) يجوز شطب هذه الفقرة إذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المال المرخص به .

(٢) يراعى ان يكون تحديد رأس المال بالجنيه المصرى حتى ولو كان جزء منه مدفوعاً بعملة أجنبية .

و ...... أسهم تقابل حصصًا عينية ...... وتمثل حصة الشركاء المتضامنين ...... حصة ...... بمبلغ ......

مادة (...)

إذا دخلت فى رأس المال حصة عينية تضاف المادة التالية :

الحصة العينية التى دخلت فى تكوين رأس المال عبارة عن ...... مقدمة من ...... وبالشروط الآتية ......

وقد وردت عليها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمها عقود للمعاوضة الآتى بيانها وبيان شروطها ......

وكانت هذه الحصة فى تلك الفترة تغل الريع الآتى بيانه ......

وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتى بيانها :

ومن المتفق عليه التخيير فى استيفاء الحصة المذكورة نقداً بالشروط الآتية :

وقررت الهيئة العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق من التقدير الصحيح لهذه الحصص وقدر الخبراء المذكورين تقريرهم الذى قدروا فيه الحصص على الوجه الآتى بيانه ...... نقداً ووافق عليه المؤسسون عليه بجلسة ......

مادة (٧)

اكتتب المؤسسون الموقعون على هذا العقد فى رأس مال الشركة بأسهم وحصص عددها ...... قيمتها ...... على النحو التالى :

وطرحت باقى الأسهم ومقدارها ...... سهمًا وقيمتها ...... للاكتتاب العام بموافقة الهيئة العامة لسوق المال بتصريح رقم ...... بتاريخ ...... وتم الاكتتاب لدى بنك ...... المرخص له بتلقى الاكتتابات .

(تشطب إذا لم يكن هناك اكتتاب عام) .

الاسم والجنسية	عدد الأسهم أو الحصص	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفاء
الشركاء المتضامنون ١ – ٢ – الشركاء الموصون ٣ –			

وتبلغ نسبة مشاركة الجانب المصرى .

وقد دفع المكتتبون ربع كامل القيمة الاسمية وقدره ...... بنك ...... المسجل لدى البنك المركزى المصرى .

وهذا المبلغ لا يجوز سحبه إلا بعد قيد الشركة بالسجل التجارى .

مادة (٨)

يتعهد الموقعون على هذا العقد بالسعى فى الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة على انشاء الشركة والقيام بكافة الاجراءات اللازمة لاتمام تأسيسها . وفى هذا السبيل وكلوا عنهم ...... فى القيام بالنشر والقيد بالسجل التجارى واتخاذ الاجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وادخال التعديلات التى تراها الجهات المختصة لازمة سواء على هذا العقد أو على نظام الشركة المرفق وتسليم كافة الوثائق والأوراق إلى مجلس إدارة الشركة .

مادة (٩)

تلتزم الشركة بأداء المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى تم انفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصماً من حساب المصروفات العامة .

مـادة (١٠)

حرر هذا العقد بمدينة ...... بجمهورية مصر العربية فى ...... سنة ...... ١٤ هجرية الموافق سنة ...... ١٩ ميلادية من ...... نسخة لكل من المتعاقدين نسخة وباقى النسخ لتقديمها إلى الجهات المعنية لاستصدار القرار المرخص فى التأسيس .

التوقيعات

الاسم الثلاثى والصفة	الجنسية	الاقامة	التوقيع
١ - متضامن			
٢ - موصى			
٣ -			
٤ -			
٥ -			
٦ -			
٧ -			

النظام الأساسى للشركة

الباب الأول

فى تأسيس الشركة

مـادة (١)

تأسست طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها فى جمهورية مصر العربية ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى التالى شركة توصية بالأسهم بالشروط المقررة فيما بعد :

مـادة (٢)

اسم هذه الشركة وعنوانها هو ...... شركة توصية بالأسهم (١) .

مـادة (٣)

غرض هذه الشركة ...... (٢) .

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الهيئات التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

مـادة (٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة ...... ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو توكيلات فى مصر أو فى الخارج .

مـادة (٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى ...... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

الباب الثانى
فى رأس مال الشركة

مـادة (٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ...... جنيهاً (٣) .

---

(١) يجب أن يتكون العنوان من اسم واحد أو أكثر من أسماء الشركاء المتضامنين دون غيرهم .

(٢) لا يجوز أن تتولى أعمال التأمين أو أعمال البنوك أو الادخار أو تلقى الودائع أو استثمار الأموال لحساب الغير .

(٣) يجوز شطب هذه الفقرة إذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المال المرخص به .

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ...... جنيهًا موزع على ...... سهمًا ...... حصة قيمة كل منها (١) ...... جنيهًا منها ...... أسهم نقدية وحصص أو أسهم حصة ...... بمبلغ .

مادة (٧)

جميع حصص وأسهم الشركة اسمية وقد تم الاكتتاب فى رأس المال على النحو التالى :

الاسم والجنسية	عدد الأسهم أو الحصص	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفاء
الشركاء المتضامنين			
١ -			
٢ -			
الشركاء الموصون			
٣ -			
٤ - اكتتاب عام			

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين .

وقد دفع المكتتبون (ربع) (٢) القيمة الاسمية للسهم بالكامل عند الاكتتاب (٣) ...... الحصص .

مادة (٨)

تستخرج الأسهم أو الشهادات الممثلة للأسهم من دفتر ذى قسائم

---

(١) لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على الف جنيه .

(٢) او اكثر بحسب المشروع .

(٣) إذا كانت الشركة من شركات الاكتتاب العام تضاف عبارة واكتتب المؤسسون وحدهم بـ ...... بما لا يقل عن نصف رأس المال المصدر او ما يساوى ١٠٪ من رأس المال المرخص به .

وتعطى أرقاماً مسلسلة ويوقع عليها عضوان من أعضاء مجلس المراقبة وتختم بخاتم الشركة .

ويجب أن يتضمن السهم على الأخص اسم الشركة وتاريخ قيدها بالسجل التجارى ورقمه وقيمة رأس المال بنوعيه وعدد الأسهم الموزع عليها وخصائصها وغرض الشركة ومركزها ومدتها والتاريخ المحدد لاجتماع الجمعية العامة العادية .

ويكون للأسهم كوبونات ذات أرقام مسلسلة ومشتملة أيضاً على رقم السهم .

ويسرى على الحصة ما يسرى على السهم .

مادة (٩)

يجب أن يتم الوفاء بباقى قيمة كل سهم وحصة خلال ...... (١) سنوات على الأكثر من تاريخ تأسيس الشركة وذلك فى المواعيد والطريقة التى يعينها مجلس المراقبة على أن يعلن عن تلك المواعيد قبل حلولها بخمسة عشر يوماً على الأقل وتقيد المبالغ المدفوعة على شهادات الأسهم ، وكل سهم لم يؤشر عليه تأشيراً صحيحاً بالوفاء بالمبالغ الواجبة الأداء يبطل حتماً تداوله .

وكل مبلغ واجب السداد وفاء لباقى قيمة السهم ويتأخر أداؤه عن الميعاد المحدد له تستحق عنه فائدة لصالح الشركة بواقع ...... ٪ سنوياً من يوم استحقاقه بالاضافة إلى التعويضات المترتبة على ذلك ، ويحق لمجلس المراقبة أن يقوم ببيع هذه الأسهم لحساب المساهم المتأخر عن الدفع وعلى ذمته وتحت مسئوليته بلا حاجة إلى تنبيه أو اجراءات قضائية وذلك بعد اتخاذ الاجراءات الآتية :

أ- اعذار المساهم المتخلف بالدفع وذلك بكتاب مسجل على عنوانه المبين بسجلات الشركة ومضى ستين يوماً على ذلك .

---

(١) يحدد عدد السنوات بما لا يجاوز العشرة .

ب- الاعلان فى إحدى الصحف اليومية أو فى صحيفة الشركات عن ارقام الأسهم التى تأخر اصحابها فى الوفاء بقيمتها .

جـ- اخطار المساهم بكتاب مسجل بصورة من الاعلان وعدد الجريدة أو الصحيفة التى تم نشره بها ومضى خمسة عشر يوماً على ذلك ، وشهادات الأسهم التى تباع بهذه الكيفية لغى حتماً على أن تسلم شهادات جديدة للمشترين عوضًا عنها تحمل ذات الأرقام التى كانت على الشهادات القديمة .

ويخصم مدير الشركة من ثمن البيع ما يكون مطلوباً للشركة من اصل وفوائد ومصاريف ثم يحاسب المساهم الذى بيعت اسهمه على ما قد يوجد من الزيادة ويطالبه بالفرق عند حصول عجز .

ولا يؤثر التجاء الشركة إلى استعمال الحق المقرر بالفقرة السابقة على حقها فى الالتجاء إلى جميع ما تخوله القوانين من حقوق وضمانات أخرى فى نفس الوقت أو فى أى وقت آخر .

مادة (١٠)

تنتقل ملكية الأسهم بإثبات التصرف كتابة فى سجل خاص لدى الشركة يطلق عليه سجل نقل ملكية الأسهم وذلك بعد تقديم اقرار موقع عليه من المتنازل والمتنازل إليه بمراعاة الأحكام القانونية المقررة لتداول الأوراق المالية وللشركة الحق فى أن تطلب التصديق على توقيع الطرفين بإثبات أهليتها بالطرق القانونية (١) .

وبالرغم من حصول التنازل وإثباته فى سجل الشركة يظل المكتتبون الأصليون والمتنازلون المتعاقبون مسئولون بالتضامن فيما بينهم ومع من تنازلوا إليهم عن المبالغ المتبقية من قيمة الأسهم المتنازل عنها إلى أن يتم سداد قيمة الأسهم وفى جميع الأحوال ينقضى التضامن بانقضاء سنتين من تاريخ إثبات التبادل فى السجل المشار إليه ، ويوقع

---

(١) فى حالة ايراد نصوص فى النظام تتضمن قيوداً على تداول الأسهم فإنه يتعين مراعاة أحكام المواد من ١٢٩ - ١٤١ من اللائحة التنفيذية .

اثنان من أعضاء مجلس المراقبة على الشهادات المثبتة لقيد الأسهم الاسمية فى سجل نقل الملكية وبالنسبة لأيلولة الأسهم إلى الغير بالارث أو الوصية يجب على الوارث أو الموصى له أن يطلب قيد نقل الملكية فى السجل المشار إليه وإذا كان نقل ملكية الورقة المالية تنفيذاً لحكم نهائى جرى القيد فى السجلات على مقتضى هذا الحكم وذلك كله بعد تقديم المستندات الدالة على ذلك .

وفى جميع الأحوال يؤشر على السبب بما يفيد نقل الملكية باسم من انتقلت إليه .

مادة (١١)

لا يلزم المساهم إلا بقيمة كل سهم من أسهمه ولا يجوز زيادة التزاماته وتخضع جميع الأسهم لالتزامات متساوية .

أما الشركاء المتضامنون أصحاب الحصص يسألون عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة .

مادة (١٢)

ترتب حتماً على ملكية السهم أو الحصة قبول نظام الشركة وقرارات جمعيتها العامة .

مادة (١٣)

كل سهم غير قابل للتجزئة مع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

مادة (١٤)

لا يجوز لورثة المساهم أو لدائنه بأية حجة كانت أن يطالبوا بوضع الأختام على دفاتر الشركة أو قراطيسها أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم امكان القسمة ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت فى إدارة الشركة ويجب عليهم فى استعمال حقوقهم التعويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعية العامة .

مــادة (١٥)

كل سهم أو حصة يخول الحق فى نصـيب معادل لنصيب غيره من الأسـهـم من نفس النوع بلا تمـييز فـى اقـتـسـام الأرباح وفـى ملكية موجودات الشركة عند التصفية .

مــادة (١٦)

تدفع الأرباح المستحقة عن الأسهم والحصص لآخر مالك لها مقيد اسمه فى سجل الشركة ويكون له وحده الحق فى قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت حصصًا أو نصيبًا فى موجودات الشركة .

مــادة (١٧)

مع مراعاة حكم المادة ٣٣ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه . يجوز زيادة رأس مال الشركة باصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التى للأسهم الأصلية كما يجوز كذلك تخفيض رأس المال على الوجه المبين بهذا القانون ولائحته التنفيذية (١) .

مــادة (١٨)

فى حالة زيادة رأس المال بأسهم يتم الاكتتاب فيها نقداً ، يكون للمساهمين القدامى وأصحاب الحصص حق الأولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة كل بحسب عدد الأسهم أو الحصص التى يمتلكها(٢)،(٣)،

---

(١) بالنسبة للأسهم الممتازة وحصص الأرباح وحصص التأسيس فإنه يكون للمؤسسين النص عليها فى النظام فى حالة تقريرها وذلك فى ضوء أحكام القانون ولائحته التنفيذية مع الاحاطة بأنه لا يجوز زيادة المال بأسهم ممتازة إلا إذا كان النظام يرخص بذلك ابتداء .

(٢) يجوز تحديد حقوق الأولوية للمساهمين القدامى بحيث تقتصر على مجرد الأسبقية فى الاكتتاب فقط ، أو تشمل بالاضافة لذلك الاعفاء من علاوة الاصدار أو جزء منها .

(٣) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير مراقب الحسابات ، أن =

وذلك بشرط مراعاة ما يكون للأسهم الممتازة من حقوق أولوية خاصة بها (١) .

ويتم اخطار المساهمين القدامى باصدار أسهم الزيادة – فى حالة تقرير حقوق أولوية خاصة بهم – بالنشر أو بكتاب مسجل على حسب الأحوال طبقًا لما هو منصوص عليه باللائحة التنفيذية مع منح المساهمين القدامى مهلة للاكتتاب لا تقل عن ثلاثين يوماً من فتح باب الاكتتاب .

مادة (١٩)

فى حالة زيادة رأس المال ، يجوز للجمعية العامة غير العادية تقرير حقوق الأولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة للمساهمين القدامى كل بحسب قيمة الأسهم التى يحملها ، وذلك بشرط أن يتساوى جميع المساهمين من ذات المرتبة فى التمتع بهذه الحقوق (٢) .

الباب الثالث
فى السندات

مادة (٢٠)

مع مراعاة أحكام المواد من ٤٩ إلى ٥٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليها ، ولائحته التنفيذية للجمعية العامة أن تقرر اصدار سندات من أى نوع كانت ويوضح هذا القرار قيمة السندات وشروط اصدارها ومدى قابليتها للتحويل إلى أسهم .

– تطرح أسهم الزيادة – كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

(١) تشطب هذه الفقرة إذا لم يتضمن النظام بانشاء أسهم ممتازة .

(٢) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير من مراقب الحسابات أن تطرح أسهم الزيادة كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

الباب الرابع
فى إدارة الشركة
الفصل الأول
المدير أو المديرون
مـادة (٢١)

يتولى إدارة الشركة السيد / ...... المقيم ...... (١) بصفته الشريك المتضامن ، ومسئوليته مسئولية غير محدودة عن التزامات الشركة(٢).

وللمدير (والمديرين) فى سبيل الإدارة أوسع السلطات التى تستلزمها إدارة الشركة ، وتمثيل الشركة أمام القضاء أو الغير والتوقيع عنها مجتمعين أو منفردين والتصرف والتعاقد فى كل ما يتعلق بأمر الشركة ...... وذلك كله فيما عدا ما احتفظ به النظام للجمعية العامة أو لمجلس المراقبة (٣) وهو مسئول أمام الغير وأمام باقى الشركاء ، وليس للشركاء الموصين أى تدخل فى الإدارة ومسئوليتهم محصورة فى حدود قيمة أسهمهم المدفوعة فى رأس مال الشركة .

وللمدير الاستعانة بمن يرى من الفنيين والإداريين وتفويضهم فى بعض اختصاصاتهم على أن يكون المدير مسئولاً شخصياً عن أعمال هؤلاء المعاونين .

مـادة (٢٢)

تحدد مكافأة الشريك المدير (أو الشركاء المديرين) بمبدأ ......

---

(١) إذا كانت الإدارة لأكثر من مدير تعدل الصياغة على هذا النحو ويراعى تحديد سلطاتهم مجتمعين أو منفردين ، وفقاً لما يتفق عليه .

(٢) يشترط فى كل الأحوال فى المدير الوحيد أو المديرين المتعددين أن يكونوا من بين الشركاء المتضامنين .

(٣) يجوز اخراج بعض الاختصاصات من سلطات المدير إلى مجلس المراقبة أو للجمعية العامة ، ويستحسن تفصيل اختصاصات المدير .

سنوياً أو بنسبة ...... ٪ من الأرباح الصافية على النحو المنصوص عليه فى المادة (٥١) من هذا النظام .

ويجوز للجمعية العامة تقرير بدلات انتقال واستقبال بما لا يجاوز (......) .

مادة (٢٣)

لا يجوز للمدير أن يعمل فى أى عمل تجارى يتعارض مع نشاط هذه الشركة ، كما لا يجوز له مباشرة أى عمل يترتب عليه الاختصاص مما تتطلبه إدارة الشركة من وقت وجهد .

مادة (٢٤)

لا يترتب على وفاة المدير أو تخليه عن الإدارة باختياره أو بغير اختياره لأى سبب من الأسباب أن تعتبر الشركة منحلة بل تستمر قائمة ولمجلس المراقبة أن يعين مديراً مؤقتًا للشركة يتولى أعمال الإدارة العاجلة إلى أن تنعقد الجمعية العامة لاختيار مدير للشركة ، ويجب على المدير المؤقت دعوة الجمعية العامة للانعقاد خلال شهر من تعيينه .

ولا يكون المدير المؤقت مسئولاً إلا عن تنفيذ وكالته فقط .

وإذا كانت الإدارة لأكثر من مدير وتوفى أحدهما أو تخلى عن الإدارة يستمر المدير الآخر فى تولى الإدارة بمفرده إلى حين انعقاد الجمعية العامة وتعيين مديراً بدلاً ممن انتهت إدارته .

الفصل الثانى
مجلس المراقبة

مادة (٢٥)

يكون للشركة مجلس مراقبة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل (أو من ...... عضواً الأقل و ...... عضو على الأكثر) تعينهم الجمعية العامة ...... (١) من المساهمين غير المديرين .

---

(١) يشترط أن يكون العدد فردياً ولا يقل عن ثلاثة .

واستثناء من طريقة التعيين السالفة الذكر عين المؤسسون أو مجلس للمراقبة من ...... عضواً هم :

الاسم ...... الجنسية ...... السن ......

مادة (٢٦)

يعين أعضاء مجلس المراقبة لمدة ثلاث سنوات . غير أن مجلس المراقبة المعين فى المادة السابقة يبقى قائماً بأعماله لمدة ...... سنوات (١) .

ولا يخل ذلك بحق الشخص المعنوى فى مجلس الإدارة فى استبدال من يمثله فى المجلس وذلك على الوجه المبين باللائحة التنفيذية .

وللجمعية العامة عزل المجلس كله أو بعضه إذا كانت هناك أسباب لذلك .

مادة (٢٧)

لمجلس المراقبة – إذا لم يكن هناك أعضاء يحلون محل العضو الأصلى – أن يعين أعضاء فى المراكز التى تخلو فى أثناء السنة ويجب عليه اجراء هذا التعيين إذا نقص عدد أعضائه عن ...... عضواً .

يباشر الأعضاء المعينون على الوجه المبين فى الفقرة السابقة العمل فى الحال إلى أن ينعقد أول اجتماع للجمعية العامة فإما أن تقر تعيينهم أو تعيين آخرين بدلاً منهم .

ويكمل العضو الذى يعين بدلاً من آخر المدة المتبقية من مدة سلفه.

مادة (٢٨)

يعين المجلس من بين اعضائه رئيساً ويجوز تعيين نائب للرئيس يحل محله أثناء غيابه وفى حالة غياب الرئيس ونائبه يعين المجلس العضو الذى يقوم بأعمال الرياسة مؤقتاً .

---

(١) لا يجوز أن تزيد المدد على خمس سنوات .

كما يعين المجلس سكرتيرا له من الأعضاء أو غيرهم .

مادة (٢٩)

يعقد مجلس المراقبة جلساته فى مراكز الشركة كلما دعت مصلحتها إلى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب ثلث أعضاء مجلس المراقبة ، ويجب أن يجتمع مجلس المراقبة ...... مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة .

ويجوز أيضًا أن ينعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط أن يكون ثلاثة أرباع أعضائه حاضرين أو ممثلين فى الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع فى مصر .

مادة (٣٠)

تحدد مكافأة وبدلات حضور مجلس المراقبة ...... (أو تحدد الجمعية العامة المكافأة والبدلات المستحقة لرئيس وأعضاء مجلس المراقبة) .

مادة (٣١)

لا يكون اجتماع المجلس صحيحا إلا إذا حضره ...... عضوا (ثلاثة على الأقل) وتصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية ...... عضوا (يجوز النص على نصاب معين فى بعض الموضوعات) وإذا كانت القرارات بالأغلبية المطلقة يرجح صوت الرئيس فى حالة التساوى .

وتثبت مداولات المجلس وقراراته فى محاضر تدون فى سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها الرئيس وأمين السر ، ويصدق رئيس المجلس على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

مادة (٣٢)

يقوم مجلس المراقبة بتمثيل الشركاء فى علاقاتهم مع إدارة الشركة ويتولى الاشراف الدائم على أعمال المديرين ومراجعة نشاط الشركة واستثماراتها وتقديم الاقتراحات لإدارة الشركة بما يراه لتنمية أعمال الشركة وتطويرها ، وللمجلس أن يطلب إلى المديرين تقديم حساب عن إدارتهم وله أن يفحص دفاتر الشركة ووثائقها وأن يقوم

بجرد الصندوق والأوراق المالية المثبتة لحقوق الشركة والبضائع الموجودة لديها ويجب على المديرين أن يوفروا له من حقوق الاطلاع على مستندات الشركة وأوراقها ما هو مقرر مراقبى الحسابات .

ولمجلس المراقبة أن يبدى الرأى فى المسائل التى يعرضها عليه مديرو الشركة وله أن يأذن باجراء التصرفات التى يتطلب هذا النظام إذنه فيها (١) .

ويقدم مجلس المراقبة إلى الجمعية العامة العادية فى اجتماعها السنوى لنظر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر تقريراً بملاحظاته على إدارة الشركة .

ويجوز لمجلس المراقبة أن يقرر دعوة الجمعية العامة للاجتماع .

الباب الخامس
فى الجمعية العامة

مادة (٣٣)

تمثل الجمعية العامة جميع المساهمين وأصحاب الحصص ولا يجوز انعقادها إلا فى ...... (المدينة التى بها مركز الشركة) .

مادة (٣٤)

لكل شريك الحق فى حضور الجمعية العامة للمساهمين بطريق الأصالة أو النيابة ولا يجوز للشريك أن ينيب أحد المديرين فى حضور الجمعية العامة (٢) .

ويشترط لصحة النيابة أن تكون ثابتة فى توكيل كتابى وأن يكون الوكيل مساهماً .

---

(١) يجوز النص على الاختصاصات الأخرى لمجلس المراقبة أو التى يتعين إذنه فيها قبل اجرائها من قبل المديرين .

(٢) يجوز النص على تحديد الحد الأقصى لعدد الأصوات المقررة ، أو الحد الأقصى لما يحمله الوكيل من أسهم .

ويجب حضور المدير ومراقب الحسابات جلسة الجمعية العامة كما يجب أن يكون مجلس المراقبة ممثلاً فيها بما لا يقل عن العدد الواجب توافره لصحة انعقاد جلساته .

ويرأس الجمعية العامة رئيس مجلس المراقبة .

مـادة (٣٥)

على المساهمين من الشركاء الذين يرغبون فى حضور الجمعية العامة أن يثبتوا أنهم أودعوا أسهمهم فى مركز الشركة أو فى أحد البنوك ...... قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام كاملة على الأقل .

ولا يجوز قيد أى نقل لملكية الأسهم فى سجل الشركة من تاريخ نشره الدعوة لاجتماع إلى انفضاض الجمعية العامة .

مـادة (٣٦)

تعقد الجمعية العامة العادية للشركة كل سنة بدعوة من المدير فى الزمان والمكان اللذين يحددهما اعلان الدعوة ، وذلك خلال الستة الشهور (على الأكثر) التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

وللمدير أو مجلس المراقبة أن يقرروا دعوة الجمعية العامة كلما دعت الضرورة إلى ذلك .

وعلى المدير (أو المديرين) أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذ طلب إليه ذلك مراقب الحسابات ، أو عدد من الشركاء يمثل ٥٪ من رأس مال الشركة على الأقل ، بشرط أن يوضحوا أسباب الطلب وأن يودعوا أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انفضاض الجمعية .

ولمراقب الحسابات أو الجهة الادارية المختصة أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد فى الأحوال التى يتراخى فيها المدير عن الدعوة – على الرغم من وجوب ذلك ومضى شهر على تحقيق الواقعة أو بدء التاريخ الذى يجب فيه توجيه الدعوة إلى الاجتماع .

مـادة (٣٧)

تنعقد الجمعية العامة العادية السنوية للنظر على الأخص فيما يأتى :

أ- تعيين أعضاء مجلس المراقبة وعزلهم وكذلك تعيين المديرين وعزلهم .

ب- مراقبة أعمال المدير أو المديرين .

جـ- المصادقة على الميزانية وحساب الأرباح والخسائر .

د- المصادقة على تقرير الإدارة عن نشاط الشركة ونظر تقرير مجلس المراقبة .

هـ- الموافقة على توزيع الأرباح وتحديد مكافأة وبدلات المديرين ومجلس المراقبة .

و- تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه .

ز- كل ما يرى المدير أو مجلس المراقبة أو الجهة الإدارية المختصة أو الشركاء الذين يملكون ٥٪ من رأس المال عرضه على الجمعية العامة .

مادة (٣٨)

على المدير أن يعد عن كل سنة مالية - فى موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للمساهمين خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها - ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها ، وذلك كله طبقاً للأوضاع والشروط والبيانات التى حددتها اللائحة التنفيذية للقانون .

ويجب على المدير (أو المديرين) أن ينشر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وخلاصة وافية لتقريره والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات قبل اجتماع الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

ويجوز الاكتفاء بارسال نسخة من الأوراق المبينة فى الفقرة الأولى(١) إلى كل شريك بطريق البريد الموصى عليه قبل تاريخ عقد الجمعية العامة بعشرين يوماً على الأقل .

مادة (٣٩)

يجب نشر الاخطار بدعوة الجمعية العامة للاجتماع مرتين فى

---

(١) جوازية .

صحيفتين يوميتين على أن يتم النشر فى المرة الثانية بعد انقضاء خمسة أيام على الأقل من تاريخ نشر الاخطار الأول .

ويجوز (١) الاكتفاء بارسال اخطار الدعوة إلى الشركاء على عناوينهم الثابتة بسجلات الشركة بالبريد المسجل أو بتسليم الاخطارات إلى الشركاء باليد مقابل التوقيع .

وترسل صورة مما ينشر أو يخطر به الشركاء على النحو الوارد فى المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلى الإدارة العامة للشركات والهيئة العامة لسوق المال وممثل جماعة حملة السندات فى نفس الوقت الذى يتم فيه النشر أو الارسال إلى الشركاء .

مادة (٤٠)

لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره شركاء يمثلون ...... من رأس المال على الأقل (٢) . فإذا لم يتوافر الحد الأدنى فى الاجتماع الأول ، وجب دعوة الجمعية العامة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول .

ويجوز الاكتفاء بالدعوة إلى الاجتماع الأول إذا حدد فيها موعد الاجتماع الثانى (٣) .

ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحًا أيًا كانت نسبة رأس المال الممثلة فيه.

وتصدر قرارات الجمعية العامة بالأغلبية المطلقة (٤) لعدد الأصوات المقررة للحصص والأسهم الممثلة فى الاجتماع .

ولا يجوز للجمعية العامة أن تباشر أو تقر الأعمال المتعلقة بصلة الشركة بالغير ، أو أى عمل من أعمال الإدارة الخارجية للشركة .

---

(١) يقتصر فقط على الشركات التى لم تطرح أسهمها للاكتتاب العام .

(٢) ربع رأس المال على الأقل ويشرط الا يجاوز نصف رأس المال .

(٣) جوازية .

(٤) إلا إذا اشترط النظام أغلبية خاصة فى اصدار القرارات .

مـادة (٤١)

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة مع مراعاة ما يأتى :

أ- لا يجوز زيادة التزامات الشركاء ويقع باطلاً كل قرار يصدر من الجمعية العامة يكون من شأنه المساس بحقوق الشريك الأساسية التى يستمدها بصفته شريكاً .

ب- يجوز اضافة أغراض مكملة أو مرتبطة أو قريبة من غرض الشركة الأصلى ولا يجوز تغيير الغرض الأصلى إلا لأسباب توافق عليها اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون .

جـ- يكون للجمعية العامة غير العادية النظر فى اطالة أمد الشركة أو تقصيره أو حلها قبل موعدها أو تغيير نسبة الخسارة التى يترتب عليها حل الشركة اجبارياً أو ادماج الشركة .

إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المصدر وجب على مجلس الإدارة أن يبادر إلى دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر فى حل الشركة أو استمرارها .

وفى جميع الأحوال لا يجوز للجمعية العامة غير العادية تعديل نظام الشركة إلا بموافقة الشريك أو الشركاء المديرين (١) .

مـادة (٤٢)

مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالجمعية العامة العادية تسرى على الجمعية العامة غير العادية الأحكام الآتية :

أ- تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناء على دعوة المدير أو مجلس المراقبة ، وعلى المدير توجيه الدعوة إذا طلب إليه ذلك عدد من الشركاء يمثلون (١٠٪) من رأس المال على الأقل لأسباب جدية وبشرط أن يودع الطالبون من المساهمين أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة . ولا يجوز سحب هذه الأسهم إلا بعد انقضاض

---

(١) هذه الفقرة يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

الجمعية ، وإذا لم يقم المدير بدعوة الجمعية خلال شهر من تقديم الطلب كان للطالبين أن يتقدموا إلى الجهة الإدارية المختصة التى تتولى توجيه الدعوة .

ب- لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره شركاء يمثلون نصف رأس المال (على الأقل) ، فإذا لم يتوافر الحد الأدنى فى الاجتماع الأول وجهت دعوة الجمعية إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول ، ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحاً إذا حضره عدد من الشركاء يمثل ربع رأس المال (على الأقل) .

جـ- تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثى رأس المال الممثل فى الاجتماع إلا إذا كان القرار يتعلق بزيادة رأس المال أو خفضه أو حل الشركة قبل الميعاد أو تغيير الغرض الأصلى أو ادماج الشركة فى أخرى . فيشترط لصحة القرار فى هذه الأحوال أن يصدر بأغلبية ثلاثة أرباع رأس المال الممثل فى الاجتماع .

مادة (٤٣)

لا يجوز للجمعية العامة المداولة فى غير المسائل المدرجة فى جدول الأعمال ومع ذلك يكون للجمعية حق المداولة فى الوقائع الخطيرة التى تتكشف أثناء الاجتماع .

ومع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية والمادة ٤٧ من هذا النظام تكون القرارات الصادرة من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء الموصين والمتضامنين سواء كانوا حاضرين الاجتماع الذى صدرت فيه هذه القرارات أو غائبين أو مخالفين ، وعلى المدير تنفيذ قرارات الجمعية العامة .

مادة (٤٤)

تسجل أسماء الحاضرين من الشركاء فى سجل خاص يثبت فيه حضورهم وما إذا كان بالأصالة أو بالوكالة ، ويوقع هذا السجل قبل بداية الاجتماع من كل من مراقب الحسابات وجامعى الأصوات .

ويكون لكل شريك يحضر اجتماع الجمعية العامة الحق فى مناقشة الموضوعات المدرجة فى جدول الأعمال ، واستجواب المديرين ومراقبى الحسابات بشأنها .

ويشترط تقديم الأسئلة مكتوبة قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة أيام على الأقل فى مراكز إدارة الشركة بالبريد المسجل أو باليد مقابل ايصال .

ويجيب المديرون على أسئلة الشركاء واستجواباتهم بالقدر الذى لا يعرض مصلحة الشركة أو المصلحة العامة للضرر ، وإذا رأى الشركاء أن الرد غير كاف احتكم إلى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ .

ويكون التصويت فى الجمعية العامة « ...... (١) » ويجب أن يكون التصويت بطريقة سرية إذا كان القرار يتعلق بانتخاب مجلس المراقبة أو بعزله أو بعزل المديرون أو باقامة دعوى المسئولية عليهم ، أو إذا طلب ذلك المدير أو عدد من الشركاء يمثل عشر الأصوات الحاضرة فى الاجتماع على الأقل .

ولا يجوز للأعضاء المديرين الاشتراك فى التصويت على قرارات الجمعية العامة فى شأن تحديد رواتبهم ومكافآتهم أو أى أمر يتعلق بمسئوليتهم .

مادة (٤٥)

يحرر محضر اجتماع يتضمن إثبات الحضور وتوافر نصاب الانعقاد وكذلك إثبات حضور ممثلى الجهات الادارية أو الممثل القانونى لجماعة حملة السندات كما يتضمن ملخصاً وافياً لجميع مناقشات الجمعية العامة وكل ما يحدث أثناء الاجتماع والقرارات التى اتخذت فى الجمعية وعدد الأصوات التى وافقت عليها أو خالفتها وكل ما يطلب الشركاء إثباته فى المحضر .

---

(١) يعين النظام طريقة التصويت فإذا لم يعينها فإنها تتم بالطريقة التى يقترحها رئيس الاجتماع وتوافق عليها الجمعية .

وتدون محاضر اجتماعات الجمعية العامة بصفة منتظمة عقب كل جلسة فى سجل خاص ، ويوقع على المحضر والسجل رئيس الجلسة وأمين السر وجامعا الأصوات ومراقب الحسابات .

ويجب ارسال صورة من محضر اجتماع الجمعية العامة للجهات الادارية المختصة خلال شهر على الأكثر من تاريخ انعقادها .

مادة (٤٦)

مع عدم الاخلال بحقوق الغير حسنى النية يقع باطلاً كل قرار يصدر من الجمعية العامة بالمخالفة لأحكام القانون أو نظام الشركة .

وكذلك يجوز ابطال كل قرار لصالح فئة معينة من الشركاء أو للاضرار بهم أو لجلب نفع خاص للمديرين أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة .

ولا يجوز أن يطلب البطلان فى هذه الحالة إلا الشركاء الذين اعترضوا على القرار فى محضر الجلسة أو الذين تغيبوا عن الحضور بسبب مقبول ، ويجوز للجهة الادارية المختصة أن تنوب عنهم فى طلب البطلان إذا تقدموا بأسباب جدية .

ويترتب على الحكم بالبطلان اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة إلى جميع الشراء وعلى المديرين نشر ملخص الحكم بالبطلان فى إحدى الصحف اليومية وفى صحيفة الشركات .

وتسقط دعوى البطلان بمضى سنة من تاريخ صدور القرار ، ولا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

الباب السادس
فى مراقب الحسابات

مادة (٤٧)

مع مراعاة أحكام المواد من ١٠٢ إلى ١٠٩ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر

ممن تتوفر فى شأنهم الشروط المنصوص عليها فى قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة تعينه الجمعية العامة وتقدر أتعابه .

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون السيد ...... المقيم ...... مراقباً أول الشركة .

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيلاً عن مجموع الشركاء ولكل شريك أثناء عقد الجمعية العامة أن يناقش تقرير المراقب وأن يستوضحه عما ورد به .

الباب السابع
صفة الشركة - الجرد - الحساب الختامى
المال الاحتياطى - توزيع الأرباح

مادة (٤٨)

تبتدئ السنة المالية للشركة من ...... وتنتهى فى ...... من كل سنة على أن السنة الأولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة حتى ...... من السنة التالية .

مادة (٤٩)

على المدير أن يعد كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للشركة خلال (ستة أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها) ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر مشتملين على جميع البيانات الواردة فى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه لائحته التنفيذية .

وعلى المدير أيضاً أن يعد تقريره عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

مادة (٥٠)

توزع أرباح الشركة الصافية سنوياً بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلى :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى ..... ٪ من الأرباح لتكوين الاحتياطى

القانونى (٥٪ على الأقل) ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدراً يوازى ...... ٪ من رأس مال الشركة المدفوع (٢٠٪ على الأقل) ومتى نقص الاحتياطى تعين العودة إلى الاقتطاع ......(١).

ويكون للعاملين نصيب فى الأرباح التى يتقرر توزيعها نقداً فى حدود ...... ٪ بشرط الا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة (٢) ، (٣) .

٢- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ...... (٥٪ على الأقل) للشركاء عن المدفوع من قيمة أسهمهم وحصصهم والعاملين .

على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية .

٣- ويخصص بعدما تقدم ...... (عشرة فى المائة على الأكثر) من الباقى كمكافأة للمديرين .

٤- ويوزع الباقى من الأرباح بعد ذلك على الشركاء والعاملين (فى الحدود والنسب المقررة فى هذا النظام) كحصة اضافية فى الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح المديرين إلى السنة المقبلة أو يكون به احتياطى غير عادى أو مال استهلاك غير عادى .

مادة (٥١)

يستعمل المال الاحتياطى بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح المدير فيما يكون بمصالح الشركة .

---

(١) يجوز أن ينص نظم الشركة على تجنب نسبة معينة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطى نظامى لمواجهة الأغراض التى يحددها النظام .

(٢) لا يجوز أن تقل النسبة عن ١٠٪ من الأرباح .

(٣) كما يجوز للنظام أن يقرر للعاملين نسبة أكبر ١٠٪ وفى هذه الحالة يجنب نصيب العاملين فى الزيادة على الـ ١٠٪ فى حساب خاص يستثمر لصالح العاملين ويجوز مبالغ منه على العاملين فى السنوات التى لا تتحقق فيها أرباح بسبب خارج عن إرادة الشركة أو استخدمه فى مشروعات لخدمات العاملين .

مـادة (٥٢)

تدفع الأرباح إلى الشركاء فى المكان والمواعيد التى يحددها مجلس الإدارة بشرط ألا تجاوز شهراً من تاريخ قرار الجمعية العامة بالتوزيع .

الباب الثامن
فى المنازعات

مـادة (٥٣)

لا يترتب على أى قرار يصدر من الجمعية العامة سقوط دعوى المسئولية المدنية ضد المديرين بسبب الأخطاء التى تقع منهم فى تنفيذ مهامهم وإذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العامة بتقرير من المديرين أو مراقب الحسابات فتسقط الدعوى من تاريخ صدور قرار الجمعية العامة بالمصادقة على هذا التقرير .

ومع ذلك فإن كان الفعل المنسوب إلى المديرين يكون جناية أو جنحة فلا تسقط الدعوى إلا بسقوط الدعوى الجنائية .

مـادة (٥٤)

مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء المقررة قانونًا لا يجوز رفع المنازعات التى تمس المصلحة العامة والمشتركة للشركة ضد المديرين أو مجلس المراقبة أو ضد واحد أو أكثر من أعضائه إلا باسم مجموع الشركاء وبمقتضى قرار من الجمعية العامة .

ويجب على كل شريك يريد اثارة نزاع من هذا القبيل أن يخطر بذلك مجلس المراقبة والمديرين قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الأقل ويجب أن يدرج هذا الاقتراح فى جدول أعمال الجمعية .

الباب التاسع
فى حل الشركة وتصفيتها

مـادة (٥٥)

فى حالة خسارة نصف رأس المال تحل الشركة قبل انقضاء أجلها إلا إذا قررت الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك .

مـادة (٥٦)

مع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية .

تعين الجمعية العامة مصفياً أو اكثر وتحدد أتعابهم ، ويكون تعيين المصفين من بين المساهمين أو الشركاء أو غيرهم .

وفى حالة صدور حكم بحل الشركة أو بطلانها تبين المحكمة طريقة التصفية كما تعين المصفى وتحدد أتعابه .

ولا ينتهى عمل المصفى بوفاة الشركاء أو اشهار افلاسهم أو اعسارهم أو بالحجر عليهم ولو كان معيناً من قبلهم .

وتنتهى وكالة مجلس الإدارة بتعيين المصفيين .

أما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية إلى أن يتم اخلاء عهدة المصفين .

الباب العاشر
أحكام ختامية

مـادة (٥٧)

تخصم المصاريف والأتعاب المدفوعة فى سبيل تأسيس الشركة من حساب المصروفات العامة .

مـادة (٥٨)

تسرى أحكام قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليها ولائحته التنفيذية فيما لم يرد فى شأنه نص خاص فى هذا النظام .

مـادة (٥٩)

يودع هذا النظام وينشر طبقاً للقانون .

صيغة رقم (٧٧)
عقد تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة
طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١
ولائحته التنفيذية

عقد تأسيس
شركة ذات مسئولية محدودة

أنه فى يوم .... الموافق ....

وفيما بين الموقعين أدناه :

١) الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - إثبات الشخصية محل الاقامة (أو مركز الإدارة إذا كان الشريك شخصاً معنوياً) .

٢) ....

٣) .... (١)

وقد اتفقوا فيما بينهم على تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة وفقًا لأحكام القوانين النافذة ، وأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وأحكام هذا العقد ، ويقر الموقعون أنهم راعوا القواعد المقررة فى القوانين المذكورة فى تأسيس هذه الشركة .

الباب الأول
اسم الشركة - غرضها - مدتها - مركزها العام

مادة (١)

عنوان الشركة أو اسمها ......(شركة ذات مسئولية محدودة)(٢).

---

(١) لا يقل عن الشركاء عن اثنين ولا يزيد عددهم عن خمسين .

(٢) للشركة أن تتخذ اسمًا خاصاً ، ويجوز أن يكون اسمها مستمداً من -

مــادة (٢)

غرض الشركة هو (١) .

مــادة (٣)

مـدة الـشـركـة هـى (٢) ...... تـبـدأ مـن تـاريخ قـيـدهـا فـى الـسـجـل التـجـارى ويجـوز اطـالة المدة بـالشـروط المبـينة فـى هـذا العـقـد وبموافـقـة اللـجنة المـنصـوص عليـهـا فى المادة (١٨) مـن قانـون شـركـات المسـاهـمـة وشـركات التـوصـية بالأسـهـم والشـركات ذات المسـئولية المحدودة .

مــادة (٤)

يكون مركـز الشـركة الرئيسـى وموطنها الـقانونى بمدينة (٣) ...... بجمهورية مصـر العربية .

ويجوز لمديرى الشركة أن يقرروا نقـل المركز الرئيسى إلى أية جهة أخرى فى نفـس المدينة كما يجـوز لهم أن يقرروا انشـاء فروع أو وكالات للشـركة فى مصـر أو فى الخارج .

وإذا نقل المركز الرئيسى فى مصـر أو فى الخارج .

وإذا نقل المركز الرئـيسـى إلى مدينة أخرى فيـلـزم أن يكون ذلك بناء على قرار من الجمعية العامة غير العادية للشركاء .

الباب الثانى

رأس المال - الحصص

مــادة (٥)

حـدد رأس مـال الشـركة (٤) بمـبلـغ ...... مـوزع إلـى ...... حـصـة

- غرضها ، ويجوز أن يتضمن عنوانها اسم شريك أو أكثر (بيان الزامى) .

(١) لا يجوز أن تتولى الشركة أعمال التأمين أو أعمال البنوك أو الادخار أو تلقى الودائع أو استثمار الأموال لحساب الغير بوجه عام (بيان الزامى) .

(٢) ، (٣) بيانات الزامية .

(٤) لا يقل عن خمسين الف جنيه مصرى ومقسمة إلى حصص متساوية لا تقل كل منها عن ١٠٠ جنيهاً مصرياً (بيان الزامى) .

قيمة كل منها ...... حصة نقدية قيمتها ...... حصة عينية قيمتها ......

وهذه الحصص موزعة بين الشركاء على (١) الوجه الآتى :

اسم صاحب الحصة وجنسيته	عدد الحصص العينية	عدد الحصص النقدية	القيمة	نسبة المشاركة

إلخ ...

المجموع

ويقرر الشركاء أن الحصص النقدية دفعت بالكامل وقدرها ......

وفيما يلى بيان الحص العينية المقدمة من الشركاء (٢)

١- قدم السيد ...... ما يأتى ......

٢- قدم السيد ...... ما يأتى ......

وتؤول ملكية هذه الحصص للشركة من تاريخ التوقيع على العقد كما تنتقل جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها إلى الشركة كما اتفق المؤسسون على أن تقدر الحصة العينية المقدمة من السيد / ...... بمبلغ ......

مادة (٦)

تخول الحصص حقوقًا متساوية فى الحصول على الأرباح وفى اقتسام موجودات الشركة عند التصفية ولا يلتزم الشركاء إلا فى حدود قيمة حصصهم .

والحقوق والالتزامات المتعلقة بالحصة تتبعها فى أيدى كل من تؤول إليه ملكيتها ، ويترتب حتماً على ملكية الحصة قبول أحكام هذا العقد وقرارات الجمعية العامة .

---

(١) لا يزيد عددهم على خمسين شريكاً ولا يكون كل منهم مسئولاً إلا بقدر حصته (بيان الزامى) .

(٢) يجب بيان نوع كل حصة عينية وقيمتها والثمن الذى ارتضاه باقى الشركاء لها ومقدار حصة الشريك فى رأس المال مقابل ما قبضه من حصة عينية .

مـادة (٧)

يـجـوز زيـادة رأس المال عـلـى دفـعـة واحـدة أو أكـثـر سـواء بـاصـدار حصص جديدة أو بتحويل رأس المال الاحتياطي الحر إلى حصص وذلك بقرار من الجمعية العامة غير العادية وطبقاً للأحكام المنصوص عليها في كل من القانون ولائحته التنفيذية .

وفي حالة اصدار حصص نقدية جديدة يكون للشركاء حق افضلية الاكتتاب فيها بنسبة عدد ما يملكه كل منهم من حصص . ويستعمل هذا الحق وفقاً للأوضاع وبالشروط التي يعينها المديرون بموافقة مجلس المراقبة ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك .

مـادة (٨)

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال لأي سبب وعلى أن لا يقل الحد الأدنى لرأس المال المحدد باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ويكون التخفيض بالكيفية التي تراها الجمعية سواء عن طريق انقاص عدد الحصص أو استرداد وتخفيض بعضها أو تخفيض القيمة الاسمية على أن لا تقل القيمة الاسمية لكل منها عن مائة جنيهاً .

مـادة (٩)

الحصص قابلة للانتقال بين الشركاء أو بينهم وبين الغير ، ويجب أن يثبت هذا الانتقال أو التصرف بالسجل المعد لذلك .

ويجب على من يعتزم بيع حصته للغير أن يقوم باخطار إدارة الشركة بذلك بخطاب موصى عليه يتضمن اسم ولقب المتنازل إليه ومهنته ومحل اقامته وعدد الحصص المتنازل عنها ، وتقوم الإدارة بدورها باخطار الشركاء في خلال الثلاثة أيام التالية ، وللشركاء خلال شهر من الاخطار الأول استرداد الحصة بالشروط نفسها وإلا سقط هذا الحق ، وإذا استعمل حق الاسترداد أكثر من شريك قسمت الحصة المبيعة بينهم بنسبة حصة كل منهم في رأس المال .

مـادة (١٠)

يعد مركز الشركة سجل خاص للشركاء يتضمن ما يأتي :

١- أسماء الشركاء وجنسياتهم ومحال اقامتهم ومهنتهم .

٢- عدد الحصص التى يملكها كل شريك ومقدار ما دفعه .

٣- حالات التنازل عن الحصص وانتقال ملكيتها مع بيان تاريخ وتوقيع المتنازل إليه فى حالة التصرف بين الأحياء وتوقيع المدير ومن آلت إليه الحصة فى حالة الانتقال بطريق الميراث . ولا يكون للتنازل أو الانتقال أثر بالنسبة إلى الشركة أو إلى الغير إلا من تاريخ قيده فى هذا السجل .

ويجوز لكل شريك ولكل ذى مصلحة من غير الشركاء الاطلاع على هذا السجل فى أوقات العمل اليومى للشركة .

وترسل فى شهر يناير من كل سنة قائمة تشتمل على البيانات الواردة فى هذا السجل ومن كل تغيير يطرأ عليها إلى الإدارة العامة للشركات .

الباب الثالث

إدارة الشركة

مادة (١١)

يتولى إدارة الشركة السيد / ...... (١) .

المقيم فى ...... باعتباره المدير الوحيد . وتنتهى وظيفته فى ...... أو يباشر الإدارة لمدة غير محدودة .

أو يتولى إدارة الشركة مديرون تعينهم الجمعية العامة من بين الشركاء أو من غيرهم واستثناء مما تقدم عين الشركاء هيئة الإدارة الأولى من :

١- السيد ...... المقيم فى ......

٢- السيد ...... المقيم فى ...... إلخ

وتنتهى وظيفة المديرين فى ...... « أو يباشرون وظيفتهم لمدة غير محدودة » .

---

(١) بيانات الزامية .

مـادة (١٢)

يمثـل المديـر أو المديـرون الشـركـة فـى علاقاتها مـع الغير ولهم «منفـردين أو مـجـتـمـعين ......» (١) فـى هذا الـصـدد أوسـع الـسـلطـات للتـعامل باسـمهـا واجراء كافـة العقـود والمعامـلات الداخلة ضـمـن غرض الشـركة وعلى الأخص تعيين ووقف وعزل وكـلاء ومسـتخدمـى الشـركة وتحديد مرتباتهم وأجورهـم ومكافآتهم وقبض ودفع كافة المبالغ وتوقيع وتحـويل وبيـع وتسديـد كافـة المسـتندات الاذنيـة الـتجـارية وابرام جـمـيع العقـود والمشـارطات والـصـفقـات التى تتعلـق بمعاملات الـشـركة بالـنقد أو بـالأجل ، ولـهـم شـراء جـمـيـع المواد والمـهـمـات والـبـضـائـع والمـنـقـولات والاقتراض بطريق الاعتمادات ... إلخ .

أمـا الـقـروض غـيـر المفـتـوح بـهـا اعـتـمـادات بـالبـنوك والمشـتـريـات والمبـادلات وبيع المحـلات التـجارية والـعقـارات والرهـون وكـذلك الاشـتـراك فى المؤسسـات الأخرى فلا يجوز اجراؤها إلا بعد موافقة الجمعية العامة بـأغلـبـيـة الـشـركـاء الـحـائزة لـثـلاثـة أربـاع رأس المال (أو بـنـاء عـلـى قـرار اجمـاعـى من الشـركـاء) (٢) . ولا يكـون الـتـصـرف مـلـزمًا لـلـشـركـة إلا إذا وقعه المدير أو غيره من العاملين مشفوعاً بالصفة التى يتعامل بها .

مـادة (١٣)

المدير قـابـل لـلـعـزل فـى أى وقـت بقـرار مـسـبـب يـصـدر بمـوافـقـة الأغلـبـيـة الـعـدديـة لـلـشـركـاء الـحـائزة لـثـلاثـة أربـاع رأس المال « أو بـقـرار اجمـاعـى مـن الشـركـاء » ولـه أن يسـتـقـيل فـى نهـاية الـسـنة المـالية عـلـى أن يقـدم الاسـتـقـالة إلى رئـيـس مـجلس الـرقابة أو بـاقـى المديرين أو الـجـمـعـية العامة قبل ذلك بشـهر على الأقل .

مـادة (١٤)

فـى حـالة انتـهـاء وظـيفـة أحـد المديـرين يجـب عـلى المـديريـن الـبـاقين

---

(١) ، (٢) يختار أحد الحكمين .
الاختصاصات المشار إليها على سبيل التمثيل ويجوز اسناد بعضها للجمعية العامة .

خلال شهر أن يدعوا الجمعية العامة غير العادية للانعقاد للنظر فى الأمر وتعيين مدير جديد .

مادة (١٥)

للمديرين فى علاقتهم مع بعضهم وكتدبير ذى صفة داخلية أن يؤلفوا مجلس إدارة يتولى بنفسه تعيين رئيسه وسكرتيره .

ويجتمع مجلس الإدارة بناء على طلب الرئيس أو عضوين آخرين من أعضائه كلما دعت مصلحة الشركة إلى ذلك . ويعقد الاجتماع فى مركز الشرطة أو فى أى مكان آخر يعينه خطاب الدعوة .

ولا يكون انعقاده صحيحاً إلا بحضور نصف أعضاء مجلس الإدارة على الأقل .

وتصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات المديرين الحاضرين وإذا تساوت الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحًا وتثبت القرارات المذكورة فى محاضر تدوّن فى سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها المديرون الذين اشتركوا فى اصدار هذه القرارات . ويصدّق رئيس المجلس على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

ويتداول مجلس الإدارة فى جميع المسائل المعروضة عليه والتى تتعلق بإدارة شئون الشركة . ويجب على المجلس أن يبت بصفة خاصة فى كل عملية أو تعاقد يترتب عليه تعهد من الشركة أو مصروف تزيد قيمته على (......) .

ويجب على المديرين أن يقوموا بتنفيذ القرارات الصادرة من مجلس الإدارة وأن يتبعوا تعليماته وارشاداته وإلا عزلوا من وظيفتهم والزموا بتعويضات للشركة .

مادة (١٦)

للمديرين الحق فى مبلغ سنوى اجمالى قدره ...... جنيه بصفة مكافأة تدفع كل « شهر أو ثلاثة شهور مثلاً » وتقيد بحساب المصروفات العامة وذلك علاوة على حقهم فى استرداد مصروفات التمثيل وبدل السفر والانتقال .

ولهم أيضاً حق الحصول على حصة الأرباح على الوجه المبين فى المادة ٣٨ من هذا العقد .

ويتم توزيع هذه المبالغ بين المديرين طبقاً لما يتفق عليه فيما بينهم .

مـادة (١٧)

يجب أن تحمل الاعلانات ونسخ العقود وجميع الأوراق والمطبوعات الأخرى التى تصدر من الشركة اسم الشركة وأن تسبقها أو تلحقها عبارة « شركة ذات مسئولية محدودة » مكتوبة بأحرف واضحة ومقروءة مع بيان مركز الشركة وبيان رأس المال إذا لم يكن أقل من قيمته الثابتة فى آخر ميزانية .

مـادة (١٨)

تكون تبليغات الشركة المشار إليها فى هذا العقد سواء كانت بين الشركاء أو بينهم وبين الشركة على هيئة خطابات موصى عليها .

الباب الرابع

مجلس الرقابة (١)

مـادة (١٩)

يكون للشركة مجلس رقابة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل أو من ...... عضواً على الأكثر تنتخبهم الجمعية العامة من بين الشركاء وتقدر أتعابهم .

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون أول مجلس رقابة من ...... عضواً هم :

١- السيد / ...... المقيم فى ......

٢- السيد / ...... المقيم فى ......

... إلخ

---

(١) يلغى هذا الباب إذا لم يزد الشركاء على عشرة وتلغى كذلك كل اشارة تتعلق بمجلس الرقابة .

مـادة (٢٠)

مدة العضوية لمجلس الرقابة هى ...... سنوات « ثلاثة مثلاً » .

غيـر أن مـجلس الرقابـة المعّين فى المادة السـابقة يبقـى قائماً بأعـماله مدة ...... سنة .

وفى نهاية هذه المدة يتجدد المجلس بأجمعه وبعد ذلك يتجـدد ثلث الأعضاء « مثلاً » فى كل سنة عند انعقاد الجمعية العامة ، ويعيّن الثلثان الأولان بطريق الاقتراع ثم يتجدد الأعضـاء بعد ذلك بحسب الأقدمية فى التعـيين ، فإذا كان عدد أعـضاء المجلس غيـر قـابل للـقسـمـة على ثـلاثة اندمـج العـدد الـباقـى فـيمـن يـتناولـهم آخـر تجـديد . ويـجـوز دائمـًا اعـادة انتخاب الأعضاء الذين انتهت مدة عضـويتهم .

مـادة (٢١)

يشـترط أن يـكـون عـضـو مـجلس الـرقابـة مـالـكاً لعـدد من حـصـص الشركة قدره ...... حـصة على الأقل تخصـص لضمـان الأخطاء التى قد يرتكـبها خـلال عضـويته وتكـون هذه الحـصـص غـير قـابلة للتـداول فى خلال المدة المذكورة (١) .

مـادة (٢٢)

لمجلس الرقابة أن يعيّن أعضاء فى مـراكز الأعضاء التى تخلو خلال السـنة بسـبب الاسـتـقالـة أو الوفاة أو لأى سـبب آخـر . ويجب اجـراء ذلك خلال الشهر التالى للخلو إذا نقص عدد الأعضاء عن ثلاثة .

ويبـاشر الأعـضاء المعينون علـى هذا الوجـه العـمل فى الحـال إلى أن ينـعقـد أول اجـتمـاع للـجمـعـية الـعـامة فـإمـا أن تقـر تعـييـنهم او أن تـعّين آخرين بدلاً منهم .

ويكمل العضـو الذى يعّين بدلاً من آخر المدة المتبقية من مدة سلفه.

مـادة (٢٣)

يعّين مـجلس الرقـابة مـن بين أعـضائه رئيسـًا وأمينـاً للـسـر وعـند

---

(١) حكم هذه المادة اختيارى .

غياب الرئيس يعيّن المجلس العضو الذى يقوم بأعمال الرئيس مؤقتاً .

ويعقد مجلس الرقابة اجتماعاته فى مركز الشركة أو فى أى مكان آخر يحدده خطاب الدعوة كلما دعت مصلحتها إلى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو عضوين من اعضائه مثلاً ويجوز دعوته إلى انعقاد غير عادى بناء على طلب إدارة الشركة .

ويكون انعقاد المجلس صحيحاً بحضور نصف عدد أعضائه على الأقل وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين وإذا تساوت الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً .

وتثبت مداولات المجلس وقراراته فى محاضر تدون فى سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها الرئيس وأمين السر ويصدق رئيس المجلس على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

مـادة (٢٤)

يقوم مجلس الرقابة بتمثيل الشركاء فى علاقاتهم مع إدارة الشركة . وعليه فحص الدفاتر والحسابات والخزينة ومحفظة الأوراق المالية وقيم الشركة .

ويقدم كل سنة إلى الجمعية العامة تقريراً بنتيجة أعماله يبينٌ فيه المخالفات والأخطاء التى قد يجدها فى قوائم الجرد كما يبين الأسباب التى قد تحول دون اجراء توزيع حصص الأرباح التى تقترحها إدارة الشركة .

مـادة (٢٥)

لأعضاء مجلس الرقابة الحق فى أن يتقاضوا مبلغ......جنيه بصفة « بدل حضور أو مكافأة » يجرى توزيعه بينهم حسب ما يتراءى لهم .

الباب الخامس

الجمعية العامة

مـادة (٢٦)

تمثل الجمعيـة العامـة جميـع الشـركاء ولا يجوز انعقادها إلا فى ...... (المدينة التى يقع بها مركز الشركة) .

مـادة (٢٧)

لكل شريك حق حضور الجمعية العامة مهما كان عدد الحصص التى يمتلكها سواء كان ذلك بطريق الأصالة أو بطريق انابة شريك آخر لتمثيله فى الجمعية ولكل شريك عدد من الأصوات يقدر بعدد ما يملكه أو يمثله من حصص دون تحديد .

مـادة (٢٨)

يرأس الجمعية العامة رئيس مجلس الرقابة أو المدير بحسب الأحوال أو من ينوب عنهما وعند غيابه يرأسها أحد زملائه يختاره المجلس ويعين الرئيس أميناً للسر ومراجعاً لفرز الأصوات على أن تقر الجمعية العامة تعيينهما .

مـادة (٢٩)

توجه الدعوة لحضور الجمعيات العامة بموجب خطابات موصى عليها ترسل لكل شريك قبل موعد انعقادها بخمسة عشر يوماً على الأقل .

ويجب أن تشمل خطابات الدعوة على بيان جدول الأعمال ومكان الاجتماع وزمانه .

مـادة (٣٠)

لا يجوز للجمعية العامة أن تتداول فى غير المسائل الواردة فى جدول الأعمال المبين فى خطاب الدعوة وتكون القرارات التى تصدرها الجمعية العامة طبقًا لعقد الشركة ملزمة لجميع الشركاء بما فيهم الغائبين والمخالفين فى الرأى وعديمى الأهلية .

مـادة (٣١)

تنعقد الجمعية العامة كل سنة بناء على دعوة من إدارة الشركة خلال الستة أشهر التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

وتجتمع على الأخص لسماع تقرير المديرين عن نشاط الشركة ومركزها المالى وتقرير مجلس الرقابة والتصديق عند اللزوم على الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد حصص الأرباح التى توزع

على الشركاء وتعيين المديرين أو أعضاء مجلس الرقابة وتحديد مكافآتهم وغير ذلك من المسائل التى لا تدخل فى اختصاص الجمعية غير العادية .

ولا تكون قرارات الجمعية العامة العادية صحيحة إلا إذا صدرت بأغلبية الأصوات التى تمثل رأس المال على الأقل (١) . وفى حالة عدم توفر النصاب لصحة الاجتماع الأول تعين عقد الجمعية العامة ثانية خلال الثلاثين يوماً التالية . ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحاً مهما كان عدد الحصص الممثلة فيه .

وتصدر القرارات بأغلبية الأصوات على الأقل (٢) وفى حالة التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

ويجوز أن تتضمن الدعوة إلى الاجتماع الأول موعد الاجتماع الثانى فى حالة عدم تكامل النصاب (٣) .

مادة (٣٢)

للجمعية العامة غير العادية أن تعدل عقد الشركة عدا ما تعلق منها بزيادة التزامات الشركاء ما لم تكن موافقتهم اجماعية .

ولا تكون قرارات الجمعية صحيحة إلا إذا صدرت بموافقة الأغلبية العددية للشركاء الحائزة لثلاثة أرباع رأس المال (على الأقل) .

على انه إذا كان القرار يتعلق بعزل أحد المديرين فإن الأغلبية تحسب بعد استبعاد الحصص التى يمثلها المدير المقترح عزله وإذا كان القرار يتعلق بالمساس بحقوق فئة من أصحاب الحصص فإنه يشترط فى هذه الحالة حضور الأغلبية العددية لأصحاب تلك الحصص الذين يمثلون ثلاثة أرباع قيمتها .

مادة (٣٣)

يجوز للمديرين دعوة الجمعية العامة للانعقاد غير عادى كلما

---

(١) ، (٢) يمكن زيادة نصاب الحضور والتصويت .

(٣) حكم هذه الفقرة اختيارى .

دعت ضرورة إلى ذلك ويجوز لمجلس الرقابة أن يتولى توجيه الدعوة إذا طلب ذلك من المديرين بخطاب موصى عليه وانقضت ثمانية أيام دون أن يقوم المديرين توجيه الدعوة .

ويجوز أن تدعى الجمعية العامة بناء على طلب شريك أو أكثر يمثل أكثر من ٥ ٪ من رأس المال إذا طلب ذلك من المديرين بخطاب موصى عليه وانقضت ثمانية أيام دون أن يقوم المديرين بتوجيه الدعوة .

ويوضع جدول الأعمال بمعرفة ، الجهة التى وجهت الدعوة للانعقاد ، المديرون أو مجلس الرقابة أو الشركاء حسب الأحوال .

مادة (٣٤)

لكل شريك أثناء انعقاد الجمعية العامة حق مناقشة المسائل الواردة فى جدول الأعمال ويكون المديرين ملزمون بالاجابة على أسئلة الشركاء بالقدر الذى لا يعرض مصالح الشركة للضرر .

فإذا رأى أحد الشركاء أن الرد على سؤاله غير كاف احتكم إلى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ .

مادة (٣٥)

وتدوّن مداولات الجمعية العامة وقراراتها فى محاضر تقيّد فى سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها رئيس الجمعية أمين السر وفارز الأصوات ومراقب الحسابات ويصدّق رئيس الجمعية على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

الباب السادس

سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامى

المال الاحتياطى - توزيع الأرباح

مادة (٣٦)

السنة المالية للشركة اثنى عشر شهراً ميلادية تبدأ من أول ...... وتنتهى فى آخر ...... على أن السنة الأولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة النهائى حتى ......

وتنعقد أول جمعية عامة عقب هذه السنة .

مادة (٣٧)

على مديرى الشركة أن يعدوا عن كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العامة خلال « ٦ أشهر على الأكثر » من تاريخ انتهاء ميزانية الشركة وقائمة الجرد وحساب الأرباح والخسائر تقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية ومركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

وتودع الميزانية بعد انقضاء ١٥ يومًا من تاريخ اعدادها مكتب السجل التجارى ولكل ذى شأن أن يطلب الاطلاع عليها لديه .

ويجوز لكل شريك خلال الخمسة عشر يوماً التى تسبق انعقاد الجمعية العامة أن يطلع بنفسه أو بواسطة وكيل يختاره من بين الشركاء أو من غيرهم على هذه الأوراق وكذلك على تقرير مجلس الرقابة .

مادة (٣٨)

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات والتكاليف الأخرى كما يأتى :

١- يبدأ باقتطاع مبلغ (٥٪) على الأقل « من الأرباح لتكوين احتياطى ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدراً يوازى « ...... على الأقل » من رأس المال ومتى قل الاحتياطى عن ذلك تعيّن العودة إلى الاقتطاع .

٢- يقتطع بعد ذلك المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها (٥٪) من رأس المال على الأقل على الشركاء عن قيمة حصصهم على أنه إذا لم تسمح أرباح الشركة فى سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين القادمة .

وتعين مصف أو عدة مصفين وتحدد سلطاتهم . وتنتهى سلطة المديرين بتعيين المصفين أما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية إلى أن يتم اخلاء عهدة المصفين .

٣- يخصص بعد ما تقدم ١٠٪ من الأرباح المتبقية (على الأكثر)، لمكافأة المديرين (١) .

٤- تخصص نسبة من الأرباح بناء على اقتراح مجلس الإدارة واعتماد الجمعية العامة توزع على العاملين (٢) .

٥- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على الشركاء كحصة اضافية في الأرباح أو يرحل (٣) بناء على اقتراح مجلس الإدارة الى السنة المقبلة أو يكون به غير عادى أو مال للاستهلاك غير عادى .

اما الخسائر - إن وجدت فيتحملها الشركاء بنسبة حصصهم دون ان يلزم أحدهم بأكثر من قيمة حصصه .

مادة (٣٩)

يستعمل الاحتياطى بقرار من مجلس الإدارة فيما يعود على الشركة بالنفع .

مادة (٤٠)

تدفع حصص الأرباح الى الشركاء في المكان والمواعيد التي يحددها المديرون .

ويجوز للمديرين بموافقة مجلس الرقابة أن يقوموا بتوزيع مبلغ من أصل حصص الأرباح السنة الجارية إذا كانت الأرباح المخصصة بالسنة الجارية تسمح بذلك .

---

(١) فى حالة الشركات التى يبلغ راسمالها الحد الأدنى لشركات المساهمة المغلقة يصاغ البند ٣ على النحو التالى :
- يقتطع بعد ذلك المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ٥٪ على الأقل على الشركاء والعاملين بحيث لا يقل نصيب العاملين عن ١٠٪ من الأرباح الموزعة وبشرط الا يزيد مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة ، على انه إذا لم تسمح أرباح الشركة فى سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين المقبلة .

(٢) تشطب فى حالة وجود نصيب وجوبى توزع على العاملين من الأرباح .

(٣) يراعى تعديل النص بان يشمل التوزيع العاملين بذات الشروط المقررة قانوناً وذلك فى حالة وجود توزيع وجوبى من الأرباح عليهم .

فى مراقبة الحسابات

مـادة (٤٢)

يكون للشركة مـراقب حسابات أو أكثر ممن تتوافـر فيهم الشروط المقررة بقانون مـزاولة مهنة المحاسبة تعيّنه الجمعية العامـة وتقدر أتعابه واسـتـثـناء ممـا تقـدم غـيـر المؤسـسـون الـسـيـد/ ...... المـقـيم فـى ...... مـراقبًا أول لـلـشـركة ويسـأل المـراقب عن صـحـة الـبـيـانـات الواردة فـى تقريـره بوصفه وكيلاً عن مجمـوع المساهمين ولكل مسـاهـم أثناء عـقد الجمعية العامة أن يناقش تقرير المراقب وأن يستوضـحه عما ورد به .

الباب السابع

المنازعات

مـادة (٤٢)

لا يجـوز رفع المنازعات التى تمس المصلـحة الـعامـة والمشـتـركة ضـد المديرين أو ضـد أحدهم إلا باسـم مـجمـوع الشركاء ويمـقتضى قـرار من الجمعية العامة .

ويجـب علـى كل شـريك يـريد رفـع نزاع مـن هـذا الـقـبـيـل أن يـخـطـر المديريـن بذلك بخطـاب موصى عـليه قـبل انعـقـاد الجـمـعـيـة العـامـة التـالـيـة بـشـهـر واحـد علـى الأقـل ويجـب علـى المديـريـن إدراج هـذا الاقـتـراح فـى جدول أعمال الجمعية .

وإذا رفـضت الـجـمـعـيـة هـذا الاقتـراح فـلا يـجـوز لأى شـريك اعـادة طرحـه باسـمـه الشـخـصـى أما إذا قـبل تـعـيين الجـمـعـيـة العـامة لمباشـرة الدعوى مندوباً أو اكثر ويجب ان توجه اليهم جميع الاعلانات الرسـمية .

الباب الثامن

حل الشركة – تصفيتها

مـادة (٤٣)

عند انتـهـاء مدة الـشركـة أو فـى حـالـة حلـهـا قـبل الأجـل المحد تـبـيّن الجـمعية بناء على طلب المديرين طريقة التصفية .

الباب التاسع
أحكام ختامية

مـادة (٤٤)

تسرى أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار إليه ولائحته التنفيذية فيما لم يرد فى شأنه نص خاص فى هذا العقد .

مـادة (٥٤)

قيد هذا العقد فى السجل التجارى وينشر طبقًا للقانون وقد فوض الشركاء السيد / ...... فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة فى هذا الشأن . والمصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى تم انفاقها فى سبيل تأسيس الشركة تخصم من حساب المصروفات العامة .

صيغة رقم (٧٨)
عقد صلح واقى من الافلاس
مواد ٢٢ وما بعدها من القانون رقم ١٩٤٥/٥٦

انه فى يوم .... الموافق .... بجهة .... حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد .... التاجر والمقيم ....

٢) السيد .... التاجر والمقيم ....

٣) السيدة .... المقيمة ....

والجميع طرف أول دائن

ثانياً :

السيد .... التاجر والمقيم ....

طرف ثانى مدين

ثالثاً :

السيد .... التاجر والمقيم ....

طرف ثالث ضامن متضامن

اقر الأطراف بأهليتهم للتعاقد وبلوغهم سن الرشد واتفقوا على الآتى :

تمهيد :

حيث أن الطرف الثانى يمارس الأعمال التجارية ويتخذها حرفة معتادة له وقد حدثت له فى الآونة الأخيرة ظروف أثرت فى مركزه المالى وادت إلى اضطراب نشأ عنه حالة توقف عن سداد ديونه لأفراد الطرف الأول .

وقد تقدم الطرف الثانى إلى السيد رئيس الدائرة التجارية

بمحكمة ...... الابتدائية بطلب مؤرخ ...... يطلب فيه الموافقة على عقد صلح واقٍ من التفليس وأرفق بطلبه المستندات التى أوجبها قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ٩٩ (١) ، كما أرفق بالطلب اقراراً من أفراد الطرف الأول بأنهم اطلعوا على هذه البيانات .

وقد حددت المحكمة جلسة ...... لاجتماع أفراد الطرفين ومناقشة المستندات وتقرير الرقيب الذى عينته المحكمة وكذا المداولة فى عقد الصلح وقد تبين أن اضطراب المركز المالى للطرف الثانى كان بسبب ظروف خارجة عن ارادته وأنه لم يكن سئ النية وإنما كان سئ الحظ وعلى ذلك فقد اتفق أفراد الطرف الأول بوصفهم يمتلكون الأغلبية

---

(١) بينت المادة ٧٣١ من قانون التجارة هذه المستندات وهى :

أ- الوثائق المؤيدة للبيانات المذكورة فيه .

ب- شهادة من مكتب السجل التجارى تثبت قيام التاجر بما تفرضه الأحكام الخاصة بالسجل التجارى خلال السنتين السابقتين على طلب الصلح .

ج- شهادة من الغرفة التجارية تفيد مزاولة التجارة بصفة مستمرة خلال السنتين السابقتين على طلب الصلح .

د- صورة من الميزانية وحساب الأرباح والخسائر عن السنتين السابقتين على طلب الصلح .

هـ- بيان اجمالى بالمصروفات الشخصية فى السنتين السابقتين على طلب الصلح .

و- بيان تفصيلى بالأموال المنقولة وغير المنقولة وقيمتها التقريبية عند طلب الصلح .

ز- بيان بأسماء الدائنين والمدينين وعناوينهم ومقدار حقوقهم أو ديونهم والتأمينات الضامنة لها .

ح- ما يفيد ايداع مبلغ ألف جنيه خزينة المحكمة على ذمة مصروفات نشر ما يصدر من أحكام .

٢- وإذا كان الطلب خاصاً بشركة وجب أن يرفق به فضلاً عن الوثائق المذكورة فى الفقرة السابقة صورة من عقد الشركة ونظامها مصدقاً عليها من مكتب السجل التجارى والوثائق المثبتة لصفة مقدم الطلب وصورة من قرار الشركاء أو الجمعية العامة بطلب الصلح وبيان بأسماء الشركاء المتضامنين وعناوينهم وجنسياتهم .

العمومية للدائنين على هذا الصلح الواقى من التفليس وفقاً للشروط والأوضاع التالية :

أولاً – يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانياً – تنازل ، افراد الطرف الأول للطرف الثانى عن نسبة ...... فى المائة من أصل دين كل منهم وفوائده طبقاً لملحق هذا العقد وذلك فى مقابل قيام الطرف الثانى بسداد ما تبقى من هذه الديون المخفضة على ان يكون ذلك فى خلال مدة اقصاها ...... (بما لا يزيد على سنتين من تاريخ العقد) .

ثالثاً – تبرأ ذمة الطرف الثانى من جميع الديون بمجرد سداده للأقساط المتفق عليها وفى حالة تأخر الطرف الثانى عن دفع أى قسط من هذه الأقساط تحل جميع الأقساط الباقية فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو اعذار وتسرى عليها الفوائد القانونية حتى تمام السداد ويكون لكل من افراد الطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً واتخاذ ما يرونه من اجراءات ضد الطرف الثانى وضامنه الطرف الثالث .

رابعاً – يكفل الطرف الثالث الطرف الثانى ويعتبر ضامناً له ومتضامناً فى تنفيذ شروط هذا العقد وسداد الأقساط المتفق عليها .

خامساً – يتنازل افراد الطرف الأول عن جميع اجراءات الحجز وغيرها مما سبق اتخاذه ضد الطرف الثانى .

سادساً – يعرض هذا الصلح بجلسة ...... التى حددها السيد القاضى المنتدب لانعقاد جمعية الدائنين ويتعهد المتعاقدون بالحضور بهذه الجلسة لتحرير محضر الصلح النهائى لعرضه على غرفة المشورة للتصديق عليه .

سابعاً – هذا الصلح يعتبر نافذاً فى حق دائنى المفلس سواء منهم من وقع على هذا العقد أو لم يوقع وذلك بمجرد أن يجرى التصديق عليه بمعرفة غرفة المشورة .

ثامنًا – يتحمل الطرف الثانى مصروفات هذا العقد ورسومه وأتعاب الرقيب .

تاسعًا – حرر هذا العقد من ...... نسخة بحسب أعداد أطرافه الموقعين .

أفراد الطرف الأول　　　　الطرف الثانى　　　　الطرف الثالث

صيغة رقم (٧٩)
عقد صلح مع مفلس بعد الحكم باشهار افلاسه

بتاريخ .... بجهة .... حرر بين كل من :

أولاً :

السيد .... المقيم .... بصفته أمين تفليسة ....

طرف أول

ثانياً :

السيد .... المقيم .... (وهو التاجر المحكوم بافلاسه) .

طرف ثانى

ثالثاً :

١) السيد / .... المقيم .... دائن فى التفليسة
٢) السيد / .... المقيم .... دائن فى التفليسة
٣) السيدة / .... المقيم .... دائنة فى التفليسة

جماعة الدائنين

والجميع (طرف ثالث)

اتفق الأطراف على ما يلى :

تمهيد : بتاريخ ...... صدر حكم فى الدعوى رقم ...... لسنة ...... افلاس كلى ...... باشهار افلاس الطرف الثانى وتعيين الطرف الأول أميناً للتفليسة وقد نشر الحكم فتقدم أفراد الطرف الأول لأمين التفليسة باعتبارهم جماعة الدائنين وتم تحقيق ديونهم بحضور السيد/ قاضى التفليسة وحيث يرغب الدائنون فى اجراء هذا الصلح مع الطرف الثانى فقد حدد السيد قاضى التفليسة جلسة ...... لحضور الأطراف وبتلك الجلسة قدم الطرف الأول تقريراً مفصلاً بحالة

التفليسة والمركز المالى للطرف الثانى كما أبدى رأيه بالموافقة على عقد هذا الصلح وقد أقرت ثلاثة أرباع جماعة الدائنين أفراد الطرف الثالث هذا الصلح وذلك بالشروط الآتية :

أولاً : التمهيد السابق جزء مكمل لهذا العقد .

ثانياً : يتنازل الطرف الثانى عن ملكية كافة أمواله العقارية والمنقولة وكذا حقوقه قبل الغير حتى هذا التاريخ إلى أفراد الطرف الثالث ويحتفظ لنفسه بالعقار الكائن بجهة ...... الذى يقيم فيه مع عائلته كما يحتفظ لنفسه بالسيارة رقم ...... ملاكى ...... لاستعماله الشخصى .

ثالثاً : يعتبر توقيع أفراد الطرف الثالث على هذا الصلح بمثابة ابراء لذمة الطرف الثانى من كافة ديونه قبلهم ويلتزمون بايقاف جميع الاجراءات التى اتخذوها فى أعقاب التوقف عن الدفع كما يتعهدون بعدم اتخاذ أية اجراءات مستقبلاً بشأن هذه الديون .

رابعاً : إذا لم يف الطرف الثانى بتعهداته الناشئة عن هذا العقد يعتبر مفسوخاً دون حاجة إلى تنبيه أو اتخاذ أى اجراء كما يعتبر الصلح كأن لم يكن بما يترتب على ذلك من آثار .

خامساً : يتعهد الأطراف باتمام اجراءات الصلح تحت أشراف السيد قاضى التفليسة ولا يعتبر العقد نافذاً إلا بعد موافقته عليه وعرضه على المحكمة للتصديق عليه فى مواجهة جميع الأطراف .

سادساً: تكون مصروفات هذا العقد جميعها على عاتق التفليسة .

سابعاً : تحرر من ...... نسخة (١) .

الطرف الأول (بصفته)   الطرف الثانى   أفراد الطرف الثالث

---

(١) يجوز عقد الصلح مع التاجر المفلس لتخفيض الديون بشرط موافقة الدائنين على ذلك .

صيغة رقم (٨٠)
عقد تأسيس شركة توصية بسيطة لمباشرة نشاط دار طباعة ومكتبة

بتاريخ .... بالقاهرة .... حرر بين كل من :

أولاً : السيد .... المقيم ....

شريك متضامن

ثانياً : السيد .... المقيم ....

شريك موصى

ثالثاً : السيدة .... المقيمة ....

شريكة موصية

اتفق الأطراف على ما يلى :

البند الأول
اسم وعنوان الشركة

شركة ...... للطبع والنشر (اسم الشريك المتضامن) وشركاه .

البند الثانى
غرض الشركة

القيام بكافة أعمال الطباعة والنسخ وتوزيع الكتب والمجلات ، والقيام بأعمال التجليد والتغليف والتصوير .

البند الثالث
مركز الشركة

مركز الشركة بمدينة القاهرة بشارع ......

البند الرابع

رأس مال الشركة

رأس مال الشركة ...... جنيه دفع جميعه من الشركاء على النحو الآتى :

الطرف الأول مبلغ ...... جنيه .

الطرف الثانى مبلغ ...... جنيه .

الطرف الثالث مبلغ ...... جنيه .

البند الخامس

مدة الشركة

مدة هذه الشركة ٥ سنوات « خمس سنوات » تبدأ من ...... وتنتهى فى ...... ، قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يخطر أحد الشركاء الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته فى الانفصال قبل نهاية المدة السارية بثلاثة أشهر على الأقل .

البند السادس

الادارة وحق التوقيع

إدارة الشركة والتوقيع عنها موكولة إلى الطرف الأول وحده وله وحده كافة السلطات اللازمة لتحقيق غرض الشركة والتوقيع على كافة العقود وفتح الحسابات بالبنوك والتوقيع على الشيكات وصرفها وصرف كافة المبالغ المستحقة للشركة لدى الغير وإعطاء المخالصات والتنازل والصلح والابراء وتوكيل المحامين والمحاسبين وتعيين وانهاء خدمة العاملين بالشركة وتمثيل الشركة أمام الجهات الحكومية والشركات والهيئات والمؤسسات والبنوك .

البند السابع

الحسابات والسنة المالية

تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة يرصد فيها رأس

المال النقدى والعينى ، كما تدون بها جميع المصروفات والايرادات وغيرها حسب الأصول التجارية وتبدأ السنة المالية للشركة فى أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر ، على أنه استثناء من هذه القاعدة ، تبدأ السنة المالية الأولى من بدء تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم ، وفى نهاية كل سنة مالية تجرد أصول الشركة وخصومها وحساب الأرباح والخسائر ، وتعمل ميزانية عمومية يحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهم عليها أو بعد مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ ارسال صورة منها بخطاب موصى عليه مع علم الوصول لكل منهم .

ويراعى فى تحديد قيمة الأرباح والخسائر النهائية استنزال أجور العاملين والمبالغ التى تعادل استهلاك العدد والآلات وتجديدها وقيمة الضرائب المستحقة وغيرها من المصروفات الأخرى التى يتطلبها العمل .

البند الثامن

الأرباح والخسائر

توزع الأرباح والخسائر على النحو التالى :

١٠,٠ ٪ للطرف الأول مقابل الادارة .

٤٠,٠ ٪ الطرف الأول .

٢٥,٠ ٪ الطرف الثانى .

٢٥,٠ ٪ الطرف الثالث .

وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية وهكذا ، ولا توزع أرباح إلا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

البند التاسع

حظر منافسة الشركة

محظور على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من الأعمال التى تقوم بها وإلا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم

الاخلال بمطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا ، كما أن ذلك محظور أيضًا على كل منهم لمدة ٣ سنوات من تاريخ انتهاء علاقته بالشركة .

البند العاشر

الانسحاب من الشركة والتصرف فى الحصص

لا يحق لأى من الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ، ولا أن يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها إلا بموافقة كتابية من جميع الشركاء .

البند الحادى عشر

وفاة أحد الشركاء أو فقدان أهليته

فى حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو اشهار اعساره أو افلاسه ، لا يحق لورثته أو ممثليه أو دائنيه أن يطلبوا بأى حال من الأحوال وضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا فى شئون ادارتها وتستمر الشركة قائمة بين باقى الشركاء وورثة الشريك المتوفى أو ممثليه لنهاية مدتها ، وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أو ممثليه على المطالبة بنصيبه فى الأرباح التى لم يتسلمها ، والتى تجنبها الشركة مستقبلاً .

على أنه يحق لباقى الشركاء فى هذه الحالة ، اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها ، أو اعتبار هذا الشريك مفصولاً من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم .

وإذا توفى الشريك المتضامن أو أشهر افلاسه تنحل الشركة تلقائيا وتصفى أموالها وتوزع على الورثة وباقى الشركاء بنسبة حصصهم .

البند الثانى عشر

فسخ الشركة

تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها فى حالة اجماع الشركاء على

ذلك أو إذا تجاوزت الخسائر ٥٠٪ من رأس المال ، ما لم يتفق على استمرارها رغماً عن ذلك .

البند الثالث عشر

تصفية الشركة وقسمتها

فى حالة انهاء عقد الشركة لأى سبب من الأسباب ، يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التى يتفقون عليها ، وفى حالة عدم الاتفاق يكون تصفيتها بمعرفة مصفى تختاره أغلبية الشركاء ، فإذا لم توافق الأغلبية إلى اختيار مصف ، يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يكون توزيع صافى الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم فى رأس المال .

البند الرابع عشر

النزاع بين الشركاء

كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محاكم القاهرة وحدها .

البند الخامس عشر

تسجيل الشركة والاشهار عنها

فوض الشركاء الأستاذ ...... المحامى فى تسجيل هذا العقد والاشهار عنه بالطرق القانونية بمصروفات على عاتق الشركة .

البند السادس عشر

نسخ العقد

تحرر هذا العقد من ...... نسخة بيد كل من الشركاء نسخة منه للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى الموجود فى دائرته مركز الشركة.

الطرف الأول   الطرف الثانى   الطرف الثالث

صيغة رقم (٨١)
عقد طبع كتاب فقط (دون نشره)

بتاريخ .... بالقاهرة .... حرر بين كل من :

١) السيد .... (المؤلف)........... المقيم ....

طرف أول (مؤلف)

٢) السيد .... (دار الطبع)........... المقيم ....

طرف ثانى (مطبعة)

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً : يقوم الطرف الثانى بطبع الكتاب الذى أعده الطرف الأول بعنوان « الوجيز فى شرح قانون العمل » عدد ألفين نسخة ورق أبيض ٥٦ جم غلاف أبيض ورق بنداكوت طباعة أوفست طبقاً لعدد الملازم التى سوف تطبع .

ثانياً : تسلم الطرف الثانى أصول الكتاب على أن تبدأ الطباعة فوراً وبحيث ينتهى طبع الكتاب وتجليده فى موعد أقصاه أربعون يوماً من تاريخه .

ثالثاً : اتفق على سعر الملزمة الواحدة طبع وجمع وزنكروغراف ومونتاج ...... ج بخلاف أسعار الغلاف - وهذا السعر شاملاً ثمن الورق وذلك فى حدود ...... ملزمة .

رابعًا : دفع الطرف الأول للطرف الثانى مبلغ ...... عند التوقيع على هذا العقد ويتعهد بسداد مبلغ ...... خلال الأربعين يوماً المقررة للانتهاء من الطبع وليس للطرف الأول الحق فى استلام نسخ الكتاب إلا بعد السداد .

خامساً : اتفق على أن يتقاضى الطرف الثانى نسبة عشرة فى المائة من سعر التكلفة النهائية للكتاب (ورق وطبع وجمع وغلاف) تضاف على باقى المبلغ المستحق له .

سادساً : يتعهد الطرف الأول بأن يسدد باقى نفقات التكلفة للكتاب جميعه وكذلك نسبة الـ ١٠٪ المضافة فى موعد أقصاه شهرين من تاريخ استلامه لكامل الكمية وهى ألفين نسخة .

سابعاً :يتسلم الطرف الأول الكتاب بعد طبعه واعداده للتوزيع ولا يحق للطرف الثانى حجز أى كمية منه نظير تقاضى باقى التكاليف .

ثامناً : يحدد الطرف الأول سعر الكتاب اللازم تحديده على ظهر الغلاف دون تدخل من الطرف الثانى كما يتعهد بسداد نفقات الكلشيهات وغير ذلك من النفقات .

تاسعاً : يتعهد الطرفان بتنفيذ هذا الاتفاق بحسن نية .

عاشراً : يكون الاختصاص لمحاكم القاهرة .

حادى عشر : تحرر من نسختين أصل وصورة تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول **توقيع الطرف الثانى**

صيغة رقم (٨٢)
نموذج ترخيص شركة سياحية
طبقاً لأحكام القانون رقم ٣٨ لسنة ٧٧
المعدل بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٨٣

اسم الشركة ......

نوع الشركة ......

النشاط الذى تزاوله الشركة ......

أسماء الشركاء وعناوينهم ......

مقر الشركة ......

الفروع وعناوينها ......

رأس مال الشركة ......

اسم المدير المسئول ......

تاريخ سداد رسم الترخيص ......

تاريخ موافقة جهات الأمن ......

تاريخ موافقة وزارة السياحة على وسائل النقل إن وجدت .

المدير العام

صيغة رقم (٨٣)
عقد نقل تكنولوچيا انتاج (١)

بتاريخ .... بالقاهرة حرر بين كل من :

١) شركة ...... للمنتجات الطبية ومقرها مدينة دوسلدورف بالمانيا ويمثلها فى هذا العقد السيد / .... مدير الانتاج والمبيعات ......

طرف أول (مورد التكنولوچيا)

٢) شركة ...... للأسنان الصناعية (شركة أشخاص منشاة وفقاً لأحكام قانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٣١ لسنة ١٩٩٩ باللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار) ومقرها الرئيسى بالمنطقة الحرة بجهة .... ويمثلها السيد / .... رئيس مجلس الادارة والمدير المسئول .

طرف ثانٍ (مستورد التكنولوچيا)

تمهيد

يقوم الطرف الأول بانتاج المنتجات والخامات الطبية المستخدمة فى تصنيع المواد المعدنية اللازمة لمعامل الأسنان الصناعية وله خبرة طويلة ورائدة فى هذا المضمار ولما كان الطرف الثانى يمتلك مصنعاً بجهة......

---

(١) عقد نقل التكنولوچيا اتفاق يتعهد بمقتضاه مورد التكنولوچيا بأن ينقل بمقابل معلومات فنية إلى مستورد التكنولوچيا لاستخدامها فى طريقة فنية خاصة لانتاج سلعة معينة أو تطويرها أو لتركيب أو تشغيل آلات أو أجهزة أو لتقديم خدمات – ولا يعتبر نقلاً لتكنولوچيا مجرد بيع أو شراء أو تأجير أو استئجار السلع ، ولا بيع العلامات التجارية أو الأسماء التجارية أو الترخيص باستعمالها إلا إذا ورد ذلك كجزء من عقد نقل تكنولوچيا أو كان مرتبطاً به (مادة ٧٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩) .

ويجب أن يكون عقد نقل التكنولوچيا ثابتًا بالكتابة وإلا كان باطلاً (مادة ١/٧٤ تجارى) .

لانتاج هذه المواد فقد رغب في الحصول من الطرف الأول على الترخيص باستعمال براءة الاختراع المسجلة باسمه والخاصة بمنتج مادة الڤاياناليم والتي تتضمن السر الصناعي The Know how وسائر حقوق المعرفة التكنولوچية وقد وافق الطرف الأول على ذلك بالشروط الآتية :

البند الأول

التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

البند الثانى
موضوع العقد

يشمل محل التعاقد كافة المعلومات الفنية والتقنية اللازمة لانتاج مادة الڤاياناليم بما في ذلك تحديد العناصر المعدنية التي تتكون منها هذه المادة وطريقة تصنيعها والمعلومات المتعلقة باستخدامها والمهارات الفنية اللازمة لها والسر الصناعي وطرائق المزج والخلط والتركيب وتدريب العاملين بمصنع الطرف الثاني على هذه الأعمال . كما يشمل العقد التزام الطرف الأول بتوريد أى مادة معدنية لازمة للانتاج إذا لم تكن موجود لها مثيل بجمهورية مصر العربية .

ويشمل أيضًا التزام الطرف الأول باتخاذ التجهيزات والتعديلات بمصنع الطرف الثاني إذا كان الانتاج يتطلبها على أن يتم كل ذلك بنفقات على حساب الطرف الثاني .

البند الثالث
مدة العقد

مدة هذا العقد عشر سنوات تبدأ من ...... وتنتهى في ...... ويكون للطرف الثاني الحق في استخدام كافة حقوق الملكية الصناعية المقررة للطرف الأول بما في ذلك السر الصناعي وذلك في تصنيع منتجاته وتسويقها طوال مدة العقد كما يكون له هذا الحق لمدة خمس سنوات في حالة انتهاء العقد بشرط عدم نقلها للغير بمقابل أو بدون مقابل إلا بعد موافقة كتابية من الطرف الأول .

البند الرابع

المقابل

يلتزم الطرف الثانى بأن يدفع للطرف الأول مبلغاً يعادل ١٥٪ من صافى ثمن المنتجات التى ينتجها مصنع الطرف الثانى وذلك على أساس سعر الانتاج ويتم هذا السداد سنوياً على أربع دفعات دورية كل ثلاثة أشهر ويتم التحويل للطرف الأول بالمارك الألمانى على أساس سعر الصرف الجارى فى السوق المصرفية والذى يعلنه البنك المركزى المصرى .

ويلتزم الطرف الثانى بامساك سجلات لقيد حركة الانتاج تكون خاضعة لرقابة هيئة الاستثمار فى مصر ووفقاً للضوابط المقررة لقانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ٨٩ سالف الذكر ولائحته التنفيذية .

البند الخامس

الرقابة والتدريب

مع عدم الاخلال بحق هيئة الاستثمار المصرية فى الرقابة يكون للطرف الأول الحق فى اجراء التفتيش الدورى على مصنع الطرف الثانى والاطلاع على الدفاتر والسجلات وصولاً لمعرفة حركة الانتاج والبيع والشراء .

ويلتزم الطرف الأول بتدريب عدد ...... من العاملين الذين يرشحهم الطرف الثانى ويكون التدريب فى داخل المصنع أو فى شركة الطرف الأول بالخارج مع تحمله كافة النفقات اللازمة لعملية التدريب الذى يشمل أعمال الخلط والتركيب والتشغيل والانتاج والصيانة والتسويق ويجوز أن يكون للطرف الأول خبراء تابعين له يعملون بمصنع الطرف الثانى الذى يتحمل كافة نفقات اقامتهم والعاملين عليهم دون الالتزام قبلهم بأية أعباء أو أجور أو نفقات أخرى ويكون هؤلاء الخبراء فى حدود عدد ...... خبيراً ويكون للطرف الثانى حق الاستغناء فى أى وقت عن هؤلاء الخبراء الأجانب وفى هذه الحالة يلتزم بنفقات تسفيرهم إلى ألمانيا .

وفى جميع الأحوال التى يستعين فيها الطرف الثانى بخبراء أجانب سواء ممن يحملون جنسية الطرف الأول أو أية جنسية أخرى يلتزم الطرف الثانى باستخراج تراخيص العمل لهم من الجهات المختصة وتأشيرات الاقامة وفقاً للتشريعات النافذة .

البند السادس

حقوق الملكية الصناعية

يقر الطرف الأول بأنه لم يقم بنقل أو توريد التكنولوجيا موضوع هذا العقد لأى جهة أخرى فى مصر كما انه لم يمنح السر الصناعى لأى مصنع أو معمل لانتاج الأسنان الصناعية فى منطقة الشرق الأوسط وإذا ثبت عكس ذلك يكون من حق الطرف الثانى مصادرة العمولة والتوقف عن دفعها مع حفظ حقه فى التعويض عما عسى أن يصيبه من أضرار .

كما يضمن الطرف الأول عدم التعرض للطرف الثانى من أى شركة من الشركات العالمية تقوم بانتاج نفس المنتج ويقر الطرف الأول انه وحده صاحب براءة الاختراع موضوع هذا العقد وأن هذه البراءة محل حماية عالمية فى نطاق اتفاقية التربس (١) .

البند السابع

التطورات التقنية للمنتج

يلتزم الطرف الأول بأن يمد الطرف الثانى بأية تعديلات أو تحسينات تقنية بشأن حق المعرفة وكافة ما يتصل بنقل المعلومات بالنسبة للمنتج موضوع التعاقد وذلك دون مقابل وطوال مدة العقد

---

(١) كلمة تربس ترمز للحروف الأولى من عبارة . Agreement on Trade - related Aspects of intellectmal Property Rights . ومعناها اتفاقية الجوانب المتصلة بالتجارة من حقوق الملكية الفكرية – واصطلاح الملكية الفكرية فى هذه الاتفاقية يشمل العلامات التجارية وبراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية – وقد بلغ عدد الدول الأعضاء الملزمة بتطبيق أحكام الاتفاقية وهى الدول التى انضمت إلى منظمة التجارة العالمية (الجات) ١٣٤ دولة منها مصر.

وسواء كانت هذه التعديلات أو التحسينات قد تمت بواسطة جهد الخبراء التابعين للطرف الأول أو كان قد تلقاها عن الغير ويكون للطرف الثانى الحق له أو لمن يمثلونه بزيارة مراكز الانتاج وشركات ومصانع الطرف الأول بالخارج للاطلاع على كافة جوانب المعرفة التكنولوچية الخاصة بالمادة موضوع هذا العقد ويجرى الاتفاق بين الطرفين بمقتضى تفاوض لاحق على توزيع النفقات اللازمة للزيارة وما يتبعها من انتقالات واقامة واعاشة .

البند الثامن

نطاق الترخيص من الباطن

يقتصر حق الطرف الثانى فى استغلال حقوق المعرفة التكنولوچية موضوع هذا العقد فى نطاق جمهورية مصر العربية ولا يجوز له أن يتنازل عن هذا الحق للغير أو يرخص باستعماله من الباطن دون أخذ موافقة الطرف الأول كتابة على ذلك كما لا تجوز حوالة الحقوق أو الالتزامات الناشئة عن هذا العقد .

البند التاسع

الالتزام بعدم المنافسة

يلتزم الطرف الأول بعدم منافسة الطرف الثانى فيما له من حقوق وامتيازات بمقتضى هذا العقد وطوال سريانه كما يلتزم بعدم القيام بأية أعمال أو اجراءات تعرقل أو تحول دون تنفيذه أو دون انتفاع الطرف الثانى على الوجه الأمثل .

البند العاشر

مستندات ملكية البراءة

سلم الطرف الأول للطرف الثانى صورة من مستندات ملكيته لبراءة الاختراع وكذا كافة المستندات الخاصة بالتركيبات الصناعية الخاصة بالتكنولوچيا موضوع التعاقد .

البند الحادى عشر

ضمانات تنفيذ العقد

مع عدم الاخلال بما جاء بالبند الخامس من هذا العقد يكون للطرف الثانى الحق فى الحصول على غرامة تهديدية قدرها ...... مارك المانى عن كل شهر تأخير فى تنفيذ أى التزام من التزاماته الواردة بهذا العقد سواء من حيث ايفاد الخبراء أو تدريب العاملين أو نقل المعلومات أو تسليم المستندات ويحرر الطرف الأول فى مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ هذا العقد خطاب ضمان بمبلغ ...... من أحد البنوك المعتمدة لضمان حسن التنفيذ وضمان الوفاء بالغرامات أو التعويضات المالية فى حالات الاخلال بالتنفيذ .

ويجوز فى حالات المخالفات الجسيمة التى يرتكبها الطرف الأول والتى تتعلق بالتزام جوهرى فى هذا العقد أن يمتنع الطرف الثانى عن سداد العمولة الربع سنوية لحين ازالة آثار المخالفة .

البند الثانى عشر

جزاء التأخير فى السداد

إذا تأخر الطرف الثانى فى دفع العمولة المستحقة للطرف الأول فى المواعيد المقررة لها يكون ملزماً بدفع غرامة تأخير قدرها ...... جنيهاً عن اليوم الواحد مع عدم الاخلال بحق الطرف الأول فى فسخ العقد والتعويض إن كان له محل .

البند الثالث عشر

الالتزام بالمحافظة على السرية

يلتزم الطرفان بالمحافظة على سرية المعلومات المتبادلة بينهما بشأن نقل التكنولوجيا موضوع هذا العقد ويظل هذا الالتزام سارياً لمدة عشر سنوات بعد انتهاء العقد .

البند الرابع عشر

ضمان الحماية وعدم التعرض

يلتزم الطرف الأول بحماية الطرف الثانى من أية مطالبات أو دعاوى يرفعها الغير بخصوص حقوق المعرفة وحقوق الملكية الصناعية موضوع العقد وتعويضه عن أية أضرار أو نفقات أو مصاريف أو أى اجراءات قد تتخذ أو تحدث نتيجة للاعتداء على حق المعرفة المتعاقد عليه أو أى حق آخر من حقوق الملكية الصناعية .

كما يلتزم الطرف الثانى باخطار الطرف الأول فور توجيه أى مطالبة توجه إليه من الغير وذلك ليتخذ ما يراه لازماً لحمايته (١) .

وتتحدد مسئولية أى طرف بالأضرار التى تقع فعلاً والتى لا يمكن تفاديها ببذل جهد معقول .

البند الخامس عشر

الضرائب والتكاليف والرسوم

يتحمل كل طرف كافة الضرائب والرسوم والنفقات المتعلقة بهذا العقد وفقاً للقوانين السارية فى دولة المتعاقدين .

البند السادس عشر

المراسلات والاخطارات

تجرى المراسلات والاخطارات والمكاتبات بين الطرفين بالفاكس أو التلكس أو البريد المسجل الموصى عليه ويكون عنوان كل طرف هو المبين بصدر هذا العقد وتعتبر جميع المراسلات التى ترد على هذه العناوين صحيحة ومنتجة لآثارها .

واتفق على أن يجرى التخاطب والمراسلات بين الطرفين باللغة الانجليزية .

---

(١) يجوز وضع بند اضافى خاص بالتأمين لتغطية أية أضرار .

البند السابع عشر

نسخ العقد

تحرر هذا العقد من ...... نسخة باللغتين العربية والانجليزية وتعتبر اللغة العربية هي اللغة الأصلية في حالة وجود أي خلاف حول شرح أي بند أو لفظ من بنود أو ألفاظ هذا العقد وفي حالة الحاجة إلى التفسير يعول على النص العربي .

البند الثامن عشر

الخلاف في تطبيق وتفسير العقد

في حالة الخلاف حول تفسير العقد يستهدى في ذلك بنصوص القانون المدني المصري وقانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ وتعتبر المواد من ٧٢ – ٨٧ من هذا القانون مكملة ومتممة لهذا العقد .

البند التاسع عشر

تسوية المنازعات

أي نزاع ينشأ فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد أو بمناسبته يتم حله بطريق التحكيم .

وتشكل هيئة التحكيم من ثلاثة محكمين ، يعين كل طرف محكماً واحداً ، ويعين المحكم الثالث بالاتفاق بين الطرفين ، ويكون المحكم المختار هو رئيس الهيئة .

وإذا لم تشكل هيئة التحكيم خلال الستين يوماً التالية لاخطار أي من الطرفين للطرف الآخر بتسمية محكمه ، يتم اختيار المحكم المرجح ومحكم للطرف الذي امتنع عن اختيار محكم له وذلك بواسطة مركز التحكيم الاقليمي بالقاهرة خلال شهر من تاريخ تقديم طلب له بذلك من أي من الطرفين .

ويكون من اختصاص هيئة التحكيم المشكلة باتفاق الطرفين أو بواسطة مركز التحكيم الاقليمي بالقاهرة سلطة التوفيق بين الطرفين وتوضيح النقاط محل النزاع بين الأطراف ، وعليها أن تبذل قصارى

جهدها فى توجيههما نحو الحل الذى يقبلانه .

وإذا توصل الأطراف إلى اتفاق ، تعد الهيئة محضراً بذلك يتناول عرضاً لوقائع النزاع وما توصل إليه الطرفان من اتفاق ، وإذا رأت الهيئة لأى سبب من الأسباب عدم امكانية التوصل إلى اتفاق توفيق بين الطرفين تعد محضراً بذلك وتقرر فيه انهاء اجراءات التوفيق والبدأ فى اتخاذ اجراءات التحكيم .

يكون القانون المصرى رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ هو القانون الواجب التطبيق على جميع اجراءات التحكيم ، وإذا ثارت مسألة اجرائية لم ينص عليها فى القانون المصرى ، تتولى هيئة التحكيم الفصل فيها على نحو ما تراه ملائماً . ويكون مكان التحكيم بجمهورية مصر العربية .

وتلتزم هيئة التحكيم بعدم نشر أو افشاء أية معلومات بخصوص النزاع المطروح عليها إلا بموافقة كتابية من الطرفين .

وتجرى جميع اجراءات التوفيق والتحكيم واصدار الحكم التحكيمى فى سرية مقصورة على أعضاء هيئة التحكيم والأطراف والدفاع الحاضر معهم أو عنهم .

ويكون القانون المصرى هو القانون الواجب التطبيق على موضوع النزاع ، إذا ثارت مسألة موضوعية لم تحظ بتنظيم تشريعى فى القانون المصرى تتولى هيئة التحكيم الفصل فيها طبقاً على النحو الذى تراه مناسباً .

البند العشرون

صور العقد

تحرر هذا العقد من نسختين موقعتين من الطرفين وهو مكون من ...... ورقة وتسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى
(مورد التكنولوچيا)	(مستورد التكنولوچيا)

صيغة رقم (٨٤)
عقد نقل تكنولوچيا معلومات

بتاريخ .... بالقاهرة .... حرر بين كل من :

١) شركة ...... للحاسبات الآلية ويمثلها قانونًا ...... والكائن مقرها بجهة ......

طرف أول (مورد التكنولوچيا)

٢) شركة ...... ويمثلها قانونًا السيد / .... والكائن مقرها بجهة ......

طرف ثانى (مستورد التكنولوچيا)

تمهيد

لما كانت الشركة التى يمثلها الطرف الأول تقوم باعداد برامج للحاسب الآلى فى مجال ...... و ...... و ...... وكانت الشركة التى يمثلها الطرف الثانى تحتاج إلى بعض المعلومات الفنية التى يتطلبها نشاطها وذلك من خلال ما هو متاح لدى الشركة الطرف الأول فقد اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بتوريد ونقل تكنولوچيا معلومات الحاسب الآلى للطرف الثانى فى الحدود وبالشروط والأوضاع التى يتضمنها هذا العقد .

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا العقد .

البند الثانى

موضوع هذا العقد هو معلومات تكنولوچية خاصة بطريقة البرمجة فى مجال ...... للحاسبات الآلية وتتكون هذه المعلومات من العناصر التالية :

١- طريقة ادخال المعلومات وتخزينها فى الكمبيوتر .

٢- طريقة الدخول على شبكة الأنترنت العالمية وكيفية الاستفادة منها .

٣- طريقة المحافظة على سرية المعلومات التى يجرى تخزينها .

٤- تحديد الشفرة والأرقام الكودية السرية التى يتطلبها ادخال المعلومات والاحتفاظ بها .

٥- طريقة مقاومة الفيروسات الضارة التى تتسبب فى الأجهزة والتى تحدث اضطرابًا فى المعلومات سواء بمحوها كلها أو بعضها أو بالشوشرة عليها .

٦- طرق ضمان عدم سرقة المعلومات التى يجرى تخزينها .

٧- دراسات الجدوى والتصميمات والرسومات والخرائط والصور وبرامج الحاسب الآلى وغيرها من الوثائق التى لدى الطرف الأول واللازمة لتنفيذ هذا العقد والاستفادة من التكنولوچيا الموردة على أكمل وجه .

البند الثالث

يلتزم الطرف امداد الطرف الثانى بالتحسينات التى يدخلها على المعلومات المتفق على توريدها للطرف الثانى بما يلائم ظروف نشاطه كما يلتزم الطرف الأول بعدم اعطاء تكنولوچيا مماثلة أو منافسة للغير تكون مما ورد بهذا العقد .

البند الرابع

لا يحق للطرف الأول أن يتدخل فى تقييد حجم الانتاج أو ثمنه أو كيفية توزيعه أو تصديره مما يقوم به الطرف الثانى كما لا يحق له التدخل فى نشاط الطرف الثانى بأى وجه من الوجوه .

البند الخامس

يلتزم الطرف الأول بأن يكشف للطرف الثانى عن الأخطار التى قد تنشأ عن استخدام تكنولوچيا المعلومات موضوع هذا العقد وعلى وجه الخصوص ما يتعلق منها بالبيئة أو الصحة العامة أو سلامة الأرواح أو

الأموال وعليه أن يطلعه على ما لديه من معلومات حول وسائل تفادى هذه الأخطار كما يقر الطرف الأول بأنه اطلع على كافة الأحكام القانونية الخاصة بنقل التكنولوجيا والواردة بالفصل الأول من الباب الثانى من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ .

البند السادس

يلتزم الطرف الثانى بالمحافظة على سرية التكنولوچيا التى يحصل عليها وعلى سرية التحسينات التى تدخل عليها ويسأل عن تعويض الضرر الذى ينشأ عن إفشاء هذه السرية سواء وقع ذلك فى المرحلة السابقة على تحرير هذا العقد أو أثناء تنفيذه .

فإذا كانت التحسينات قد أدخلت بمعرفة الطرف الثانى التزام الطرف الأول بعدم إفشائها وإلا فإنه يسأل عن تعويض الضرر الذى قد يصيب الطرف الثانى من جراء مخالفة هذا الالتزام .

البند السابع

يكون للطرف الثانى وحده حق استخدام التكنولوچيا موضوع هذا العقد فى الاتجار والانتاج وذلك فى حدود جمهورية مصر العربية ولمدة خمس سنوات على الأكثر .

البند الثامن

مدة هذا العقد خمس سنوات قابلة للتجديد ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته فى الانهاء وذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية مدة العقد أو المدة المحددة وذلك بانذار على يد محضر .

ويحق لأى من طرفى العقد فسخه قبل مضى مدته فى حالة اخلال الطرف الآخر بالتزاماته الجوهرية مع حفظ حق الطرف المضرور فى التعويض .

البند التاسع

يدفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ...... ج كل سنة ...... أو نسبة ١٠ ٪ من المنتج وذلك فى نهاية كل ثلاثة أشهر من العام ويجوز

للطرفين إذا جدت ظروف استثنائية أو لاعتبارات اقتصادية اعادة النظر فى هذا المقابل بشرط أن يكون ذلك بمفاوضات يتفق فيها الطرفان على الزيادة أو النقص حسب الأحوال والظروف .

البند العاشر

تختص المحاكم المصرية بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أو تفسير هذا العقد ومع ذلك يجوز الاتفاق بين الطرفين على حل أى نزاع بطريقة التحكيم وفقًا لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ وفى جميع الأحوال يكون الفصل فى موضوع النزاع وفقًا لأحكام التشريعات المصرية النافذة .

البند الحادى عشر

تحرر هذا العقد من نسختين باللغتين العربية والفرنسية تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　توقيع الطرف الثانى

أهم مبادئ محكمة النقض فى عقود الشركات

أولاً : شركة التضامن :

شروط انعقاد الشركة :

الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بالمساهمة فى مشروع مالى لاقتسام الربح أو الخسارة وشروطها وجود نية المشاركة فى نشاط ذى تبعة بمعنى أن يشارك فى الربح والخسارة معاً بعكس المال الشائع يشترك فى تملكه عدد من الأشخاص دون أن تكون لديهم نية المشاركة فى نشاط ذى تبعة (١) .

ويشترط لقيام الشركة أن توجد لدى الشركاء نية المشاركة فى نشاط ذى تبعة وأن يساهم كل شريك فى هذه التبعة بمعنى أن يشارك فى الربح والخسارة معًا ومن ثم فإن فيصل التفرقة بين الشركة والقرض هو ما انتواه المتعاقدون وتوافر نية المشاركة وعدم توافرها لديهما . وتعتبر هذه النية من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع ولا معقب عليه فى ذلك متى أقام رأيه على أسباب سائغة . وإذ استند الحكم المطعون فيه فى نفى نية المشاركة لدى العاقدين واعتبار العقد المبرم بينهما عقد قرض وليس شركة ، إلى ما تضمنته بنود هذا العقد من اشتراط المطعون ضده الحصول فى نهاية مدة العقد على ما دفعه لتمويل العمليات التى يقوم بها الطاعن كاملاً مهما كانت نتيجة هذه العمليات وعدم تحميله شيئاً من الالتزامات التى تترتب عليها فى ذمة الطاعن للغير واشتراطه أيضاً أن يقدم له الطاعن شهرياً قدراً معيناً من المبلغ المدفوع ، وكان مؤدى كل ذلك نفى قيام نية المشاركة وتكييف العقد بأنه قرض ، ذلك أن المبلغ الواجب دفعه شهرياً مهما كانت نتيجة العمليات التى يجريها الطاعن من ربح أو خسارة وإن وصف فى العقد بأنه من أرباح الشركة لا يمكن أن تكون حقيقية كذلك إذ الربح لا يكون مؤكداً ولا معروفاً مقداره سلفاً وإنما حقيقة هذا المبلغ

---

(١) الطعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٥ .

هو فائدة مستورة فى صورة ربح ، فإن النعى على الحكم الخطأ فى تكييف العقد يكون على غير أساس (١) .

وبطلان عقد الشركة لعدم توافر نية الاشتراك لدى عاقديه لا يتخلف عنه قبل الحكم ببطلانه شركة واقع لأن الانعدام ينصرف إلى تكوين عقد الشركة كما ينصرف إلى آثاره سواء فى الماضى أو المستقبل(٢) .

إدارة وتمثيل شركة التضامن :

إذا كان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن شركة « ... » شركة تضامن ، وأن الطاعن وآخر هما الشريكان المتضامنان فيها ، وكان من المقرر أنه إذا لم يعين مدير لشركة التضامن سواء فى عقد تأسيسها أو فى اتفاق لاحق ، كان لكل شريك متضامن حق ادارتها وتمثيلها أمام القضاء ، وكان الطاعن لم يقدم ما يثبت أن للشركة المذكورة مديراً أجنبيًا عنها ، فإن الطاعن بصفته الشريك المتضامن فيها تكون له صفة فى تمثيلها أمام القضاء فى الدعوى المرفوعة بطلب اشهار افلاسها ، ولا يغير من ذلك تعيين حارس قضائى على أموال الشركة ، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون اجراء وقتياً اقتضته ظروف الدعوى ينوب فيه الحارس عن ذوى الشأن فى مباشرة أعمال حفظ الأموال المعهود إليه حراستها وأعمال ادارة هذه الأموال وما تستتبعه من أعمال التصرف المحدودة التى تلحق بها بالضرورة ، أما ما يجاوز هذه الحدود من أعمال التصرف الأخرى وما فى حكمها التى تعلو على مستوى أعمال الحفظ والادارة لتعلقها بأصل تلك الأموال ومقوماتها ، فلا يكون للحارس صفة فى مباشرتها بل تظل لذوى الشأن أهليتهم كاملة فى القيام بها ، ولما كان طلب افلاس شركة التضامن من شأنه تصفية أموالها وتوزيعها على الدائنين ، وهو بطبيعته اجراء يعلو على مستوى أعمال الحفظ والادارة ، فإنه لا تكون للحارس القضائى على الشركة

---

(١) الطعن رقم ٥٣٥ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٣ .

(٢) الطعن رقم ٣١١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/٣/٣٠ .

صفة فى تمثيلها أمام القضاء فى هذه الدعوى ، ويكون اختصام الشريك المتضامن فيها صحيحاً (١) .

طبيعة البطلان الذى يترتب على عدم استيفاء الشركة لشروط النشر والشهر :

البطلان المترتب على عدم استيفاء شركات التضامن أو التوصية اجراءات الشهر والنشر المقررة قانوناً . وجوب تمسك صاحب المصلحة بالبطلان . للشركاء التمسك به قبل بعضهم (٢) .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن عدم استيفاء شركة التضامن اجراءات الشهر والنشر لا يترتب عليه بطلانها فيما بين الشركاء إلا إذا طلب ذلك أحدهم وحكم به وعندئذ يعتبر العقد موجوداً وصحيحًا طوال الفترة السابقة على القضاء بالبطلان فيرجع إليه فى تنظيم العلاقة بين الشركاء وتسوية حقوقهم والتزاماتهم ، ذلك أن البطلان الناشئ عن عدم اتخاذ اجراءات الشهر والنشر لا يقع بحكم القانون بل تظل الشركة قائمة باعتبارها « شركة فعلية » ويسرى عقدها فى مواجهة الشركاء حتى يطلب بطلانها ويقضى به . إذ رتب الحكم على قيام الشركة الفعلية مساءلة أحد الشركاء لعدم تنفيذه التزامه لنقل ما باعه من أرض لها وبيعه ذات الأرض لشركة أخرى قبلما يقضى ببطلان الشركة الأولى ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقًا صحيحاً (٣) .

كما جرى قضاء محكمة النقض قبل العمل بالتقنين المدنى القائم - على أن المادة ٤٦ من قانون التجارة قد بينت الدليل الذى يقبل فى إثبات وجود شركة التضامن فأوجبت إثباتها بالكتابة ، وإذا كان حكم القانون فى ظل التقنين المدنى القديم الذى لم يكن يشترط الكتابة لانعقاد عقد الشركة هو عدم جواز إثبات شركة التضامن من أحد طرفيها بغير

---

(١) الطعن رقم ٧٠٤ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٣ .
(٢) الطعن رقم ٢٤ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٩/٣/٥ .
(٣) الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/١١/٩ .

الكتابة فإنه لا يصح القول بأن التقنين المدنى القائم حين تشدد فجعل الكتابة شرطاً لانعقاد هذه الشركة قد عدل عن اشتراط الكتابة لإثباتها إذ أنه متى كانت الكتابة لازمة لوجود العقد فهى بالضرورة لازمة لإثباته لأن الإثبات مرتبط بالشكل ومن ثم تكون القاعدة فى إثبات شركة التضامن سواء فى التقنين المدنى الملغى أو فى التقنين القائم هى أنه فى حالة انكار قيام هذه الشركة فإنه لا يجوز إثباتها فيما بين طرفيها بغير الكتابة – أما فى العلاقة بين الشركاء والغير فإنه وإن كان لا يجوز لهؤلاء الشركاء إثبات الشركة فى مواجهة الغير إلا بالكتابة فإن للغير أن يثبت قيامها بكافة طرق الإثبات (١) .

وحكم بأن : شركة التضامن ليست من العقود الشكلية حتى يصح القول ببطلانها إذا لم يحرر عقدها بالكتابة ، وإنما هى من التعهدات التى لا يجوز إثباتها إلا بالكتابة . لأن المادة ٤٦ من قانون التجارة لم تنص على وجوب الكتابة إلا لبيان الدليل الذى يقبل فى إثبات وجود شركة التضامن ، كما هى الحال بالنسبة للمادة ٢١٦ من القانون المدنى حين نصت على وجوب الإثبات بالكتابة إذا زادت قيمة التعهد على ألف قرش . وما كان مبدأ الثبوت بالكتابة يقوم فى التعهدات المدنية ، على وجه العموم ، مقام الإثبات بالكتابة إذا كملته الشهود والقرائن ، فمن باب أولى تكون الحال فى شركة التضامن باعتبارها من المسائل التجارية والقاعدة فى المسائل التجارية أنه يجوز فيها على وجه العموم الإثبات بغير الكتابة (٢) .

وبأن مفاد نصوص المواد ٤٨ ، ٤٩ ، ٥١ ، ٥٣ من قانون التجارة والمادة ٥٠٦ من القانون المدنى مجتمعة أن البطلان الذى يترتب على عدم استيفاء شركات التضامن أو التوصية لاجراءات الشهر والنشر المقررة قانوناً لا يقع بقوة القانون بل يتعين على صاحب المصلحة التمسك به إما بدعوى مبتدأة ، أو فى صورة دفع يبدى فى دعوى

---

(١) الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٦٦/١/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٧٤ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٤/٤/٢٧ .

مرفوعة ، ويعتبر الشركاء أصحاب مصلحة فى التمسك ببطلان الشركة قبل بعضهم البعض لأن أياً منهم لا يستحق الحماية فهم على درجة واحدة من الاهمال ومن حق كل منهم أن يتمسك بالبطلان قبل الشركاء الآخرين حتى لا يبقى فى شركة مهددة بالبطلان (١) .

وبأن عدم شهر شركات التضامن أو التوصية يرتب بطلاناً لا يقع بقوة القانون ويستطيع الشركاء التمسك بهذا البطلان فى مواجهة بعضهم البعض ولكن لا يستطيعون التمسك به فى مواجهة الغير ويجوز للغير التمسك بهذا البطلان فى مواجهة الشركاء (٢) .

الأثر الرجعى للبطلان :

عقد الشركة يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعى للبطلان المنصوص عليه فى المادة ١٤٢ من القانون المدنى– علة ذلك – ابطال عقد الشركة أو بطلانه لا يمنع أن تظل أثاره التى أنتجها من قبل قائمة ، اعتبار العقد باطلاً من وقت الحكم النهائى الصادر بالبطلان لا قبله – أثره حق الشركاء فى تصفية الشركة اتفاقاً أو قضاء (٣) .

وحل الشركة لا يمنع من احتفاظها بشخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية وتنتهى سلطة المديرين وتنتقل إلى المصفى الذى يقوم وحده بأعمال التصفية (مادة ٥٣٣ مدنى) (٤) ، فالمصفى لا يقوم بأى عمل جديد من أعمال الشركة (٥) ، كما أن طلب التصفية يتضمن بطريق اللزوم طلب حلها (٦) .

---

(١) الطعن رقم ٢٤ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/٣/٥ .

(٢) الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/٨ .

(٣) الطعن قم ٣٦٦١ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢١ .

(٤) الطعنان ٩٧٨٢ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٨ – المحاماة – المرجع السابق ص٨٠ .

(٥) الطعنان السابقان والطعن ٢٩٣ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٧ .

(٦) الطعون السابقة – المحاماة –الموضع السابق .

حل الشركة قضائياً :

حل الشركة قضائياً هو فسخ لها وأثره - تقدير قيمة الدعوى بحل الشركة طبقاً لنص المادة ٧/٣٧ مرافعات (١) وليس للحكم بحل الشركة أثر رجعي وأثر ذلك حق الشركة في أرباحها السابقة على الحل (٢) .

إثبات الشركة :

إن قانون التجارة لم يوجب الكتابة للإثبات إلا بالنسبة إلى عقود شركات التضامن والتوصية والمساهمة ، أما شركات المحاصة فإثبات وجودها بالبيِّنة جائز (٣) .

فالإثبات في المواد التجارية . جواز الإثبات بالبيِّنة كقاعدة عامة . عقود شركات التضامن والتوصية والمساهمة . وجوب إثباتها بالكتابة . شركات الواقع . جواز إثباتها بالبيِّنة . لمحكمة الموضوع استخلاص قيامها من الظروف (٤) .

وانه وإن كان قانون السجل التجاري قد أوجب قيد أسماء التجار والشركات بالسجلات التجارية مع كافة التعديلات التي تطرأ على البيانات الواجب تدوينها إلا أنه لم يرتب على مخالفة أحكامه غير عقوبة المخالفة ، وليس به أي نص يقضي بالبطلان في مثل هذه الحالة أو يخول أياً كان حق الاحتجاج بعدم القيد أو نقص بعض البيانات . ولذلك فإن من الخطأ في تطبيق القانون القول بعدم امكان الاحتجاج بملحق عقد شركة لعدم قيده بالسجل التجاري (٥) .

ومتى كان الحكم التمهيدي إذ قضى باحالة الدعوى على التحقيق

---

(١) الطعن رقم ٥٦٠٠ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢١ .
(٢) الطعنان رقما ٥٧٢٢ س٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٠ - المصدر السابق .
(٣) الطعن رقم ٣٤ لسنة ١٥ق جلسة ١٩٤٦/٢/٧ .
(٤) الطعن رقم ٧١٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٢ .
(٥) الطعن رقم ١٢٥ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٥٥/٤/٦ .

ليثبت المطعون عليهم بأى طريق من طرق الإثبات بما فيها البيّنة أن الطاعنين قد تعهدا بمقتضى عقد الشركة بمباشرة الأعمال التى يقولون عنها وباشراها فعلاً ثم انقطعا عنها بدون موجب واشتركا فى أعمال مماثلة يعود اشتراكهما فيها بالضرر على أعمال الشركة لمنافستها ... قد استند فيما استند إلى أن عقد الشركة لم يحدد به نوع العمل الذى يقوم به كل من الشركاء وفقط نصّ فى بند منه على أن جميع الشركاء متضامنون فى العمل – فإنه لا تثريب على المحكمة إن هى أحالت الدعوى على التحقيق لاستجلاء ما أبهم من مدلول هذا البند واستكناه قصد المتعاقدين منه متى كان تفسير هذا الذى جاء به مثار نزاع بين الطرفين . ومن ثم فإن الطعن على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس (١) .

وحكم بأن الفاتورة الصادرة من أحد المحلات التى تعامل الشركة والتى وقعها أحد الشريكين تعتبر بلا شك مبدأ ثبوت بالكتابة فى إثبات الشركة مادام من شأنها أن تجعل ثبوت قيامها فى حقه قريب الاحتمال . فإذا كملت هذه الفاتورة بشهادة الشهود والقرائن فإن شركة التضامن يثبت قيامها بين الشريكين (٢) .

من المسئول عن شهر الشركة :

مفاد نص المادة ٤٩ من قانون التجارة أن استيفاء الاجراءات المتعلقة بشهر ونشر الشركة (شركة التضامن) ليس منوطاً بمدير الشركة وحده بل يجوز لكل من الشركاء القيام به . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قرر وهو بصدد مؤاخذة الطاعن على عدم قيامه باجراءات الشهر والنشر بصفته شريكاً أنه لا يفيد من اهماله للتخلص من التزامه قبل باقى الشركاء بنقل ملكية ما باعه من أرض إلى الشركة ومن مسئوليته عن التعويض بعد أن جعل تنفيذ الالتزام عينًا متعذراً بتصرفه فى ذات

---

(١) الطعن رقم ١٩٣ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٥١/٣/٢٩ .

(٢) الطعن رقم ٧٤ لسنة ١٣ق جلسة ١٩٤٤/٤/٢٧ .

الأرض لشركة أخرى بعقد مسجل ، فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون (١) .

اكتساب الشخصية المعنوية :

لشركات الأشخاص سواء كانت شركات تضامن أو شركات توصية شخصية معنوية مستقلة على أشخاص الشركاء فيها وهو ما يستتبع انفصال ذمتها عن ذممهم فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً عاماً لدائنيها وحدهم ولا يجوز لدائني الشركاء التنفيذ على أموال الشركة مزاحمين بذلك دائنيها وإنما يجوز لهم أن ينفذوا على ما يدخل في ذمة الشريك من أموال الشركة كحصته في الأرباح أو نصيبه الصافي مما يتبقى من أموالها بعد التصفية ولذلك نص المشرع في المادة ٥٣٣ من التقنين المدني على بقاء الشخصية المعنوية للشركة في حدود ما تتطلبه أغراض التصفية كانجاز الأعمال الجارية واستيفاء حقوق الشركة ووفاء ديونها فإذا أنجز المصف هذه الأعمال يصبح الشركاء ملاكًا على الشيوع للصافي من أموالها وتتم قسمته بينهم أما قبل ذلك فلا يجوز الحجز على أموال الشركة استيفاء لدين على الشركاء . لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب بطلان الحجوز الموقعة على عقارين مملوكين للشركة وفاء لديون مستحقة على الشركاء بمقولة أن الشركة قد انقضت لاستغراق أموالها بالديون وأنه لا حاجة لتصفيتها مع أيلولة أموالها إلى الشركاء محملة بالديون المستحقة على الشركة يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه (٢) .

فللشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية من يمثلها قانوناً فإن كانت هي المقصودة بالخصومة بذاتها فلا تتأثر بما يطرأ على شخصية هذا الممثل من تغيير والتوكيل الصادر من ممثلها للمحامي لا يتأثر بتغيير ممثلها في مرحلة لاحقة لصدور التوكيل ولا

---

(١) الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/١١/٩ .
(٢) الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨ .

يستوجب اصدار توكيل آخر من الممثل الجديد للتقرير بالطعن (١) .

وقد حكم بأن كل شركة تجارية غير شركة المحاصة تعد فى مصر شخصاً اعتبارياً والجنسية كما هى من لوازم الشخص الطبيعى هى من لوازم الشخص الاعتبارى ، فكل شركة تجارية - عدا المحاصة - لا بد لها من جنسية يتحدد بها وضعها القانونى وهذه الجنسية يعينها القانون (٢) .

وبأنه متى كانت الشركة التى يمثلها الطاعن هى شركة تضامن تجارية فإنه يكون لها شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها ومن مقتضى هذه الشخصية أن يكون للشركة وجود مستقل عن الشركاء وأن تكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً عامًا لدائنيها وحدهم كما تخرج حصة الشريك فى الشركة عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة (٣) .

مدى مسئولية الشركاء :

مؤدى نص المادتين ١/٤٣ ، ٣٩ من القانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ أن ضريبة الأرباح التجارية لم تفرض على ما تنتجه شركات التضامن من أرباح وإنما فرضت على كل شريك شخصيًا عن حصته فى أرباح الشركة تعادل حصته فيها مما مقتضاه أن الشريك فى شركة التضامن يعتبر فى مواجهة مصلحة الضرائب هو الممول وهو المسئول شخصياً عن الضريبة ومفاد ذلك أن قانون الضرائب لا يعتد بعقد شركة التضامن كسبب قانونى لالتزام الشريك المتضامن بالضريبة وإنما السبب فى التزامه هو القانون الذى حمله فى الأصل عبء تقديم الاقرار وأوجب توجيه الاجراءات إليه شخصياً ، وأفرد له سبيل طعنه بحيث تستقل دعواه بسببها عن الشريك الآخر فيقدر الرسم بالطلبات

---

(١) الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٦ .
(٢) الطعن رقم ١٤٢ لسنة ١٤ق جلسة ١٩٤٦/٦/٢١ .
(٣) الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢٠ق جلسية ١٩٥٢/٤/٢٤ .

المعلومة القيمة لكل شريك على حدة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه النظر وجرى على تقدير رسم واحد لما تحققه شركة التضامن من ربح فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون (١) .

كما أن مؤدى نص الفقرتين ٢ ، ٣ من المادة ٣٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ أن المشرع قد سوى بين الشريك المتضامن فى شركات التضامن أو التوصية وبين الممول الفرد من حيث اخضاع كل منهما للضريبة فى حدود ما يصيبه من ربح ، مما مقتضاه أن هذا الشريك يكون مسئولاً شخصيًا فى مواجهة مصلحة الضرائب عن الضريبة المفروضة عليه وحده دون ما يستحق على باقى الشركاء المتضامنين من ضرائب أو ما يربط منها باسم الشركة عن حصة التوصية ، وإذ كان نص المادة ٣٤ سالف الذكر هو نص ضريبى خاص يتعين إعماله حتى ولو تعرض مع أى نص آخر ورد فى القانون المدنى أو قانون التجارة ، وكان الثابت فى الدعوى أنه بعد أن صفيت الشركة رجعت مصلحة الضرائب على المطعون ضده - الشريك المتضامن - شخصيًا بضريبة الأرباح التجارية والصناعية المستحقة على حصة التوصية ، وكان الحكم المطعون فيه قد جرى فى قضائه على عدم مسئوليته عن دين هذه الضريبة ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون (٢) .

الشريك فى شركة التضامن يكون مسئولاً بالتضامن مع باقى الشركاء عن الوفاء بكافة ديون الشركة بحيث يحق لدائنى الشركة الرجوع على أى منهم بكافة تلك الديون واستيفائها ولو من أمواله الخاصة (٣) .

ولا يجوز لدائنى الشركاء فى شركات الأشخاص التنفيذ على أموال الشركة إذ أن لها شخصية معنوية مستقلة عن أموال الشركاء وتعتبر

---

(١) الطعن رقم ٧١٠ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٣ .
(٢) الطعن رقم ١٥٣ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٠ .
(٣) الطعن رقم ٩٢٣ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٩ .

أموالها ضماناً عاماً لدائنيها وحدهم (١) .

وتشترط المادة ٢٢ من القانون التجارى لالتزام الشركاء المتضامنين بالتعهدات الموقع عليها من أحدهم أن يكون توقيعه بعنوان الشركة . فمتى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن توقيع أحد الشركاء المتضامنين على السندات لم يكن بعنوان الشركة المبين فى عقد تأسيسها المشهر قانونًا ، وأن هذا العنوان لم يتغير بسبب وفاة أحد الشركاء المديرين وقضى الحكم بقيام مسئولية الشركة عن هذه السندات فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون (٢) .

وإذا تعاقد الشريك المتضامن غير المدير باسم الشركة مع الغير فى غير أغراضها فإن تعاقده وإن لم يكن ملزمًا للشركة إلا أنه يلزمه شخصيًا قبل الغير الذى تعاقد معه . وعلى ذلك فإذا كان الحكم قد قرر مسئولية ذلك الشريك شخصياً عن كفالة عقدها منتحلاً فيها صفة غير صحيحة وهى أنه مدير للشركة حالة كونه غير مدير لها وليس من أغراض الشركة ضمان الغير فإن الحكم يكون قد أصاب فى القانون(٣).

ومتى كانت أسباب الحكم سائغة وسليمة فى ترتيب مسئولية الشريك المتضامن من الوجهة المدنية قبل الغير عن الكفالة التى عقدها معه منتحلاً فيها صفة مدير الشركة حالة كونه غير مدير لها فإن الحكم لا يكون مشوباً بالقصور (٤) .

وحكم بأن توقف نشاط الممول كليًا أو جزئيًا وجوب اخطاره مأمورية الضرائب المختصة بذلك فى خلال ثلاثين يومًا من تاريخ التوقف ، اغفال هذا الاجراء يترتب عليه الزامه بالضريبة المستحقة عن سنة كاملة (مادة ٢٩ من القانون رقم ١٥٧ لسنة١٩٨١) (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨ .
(٢) الطعن رقم ١٨٠ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦١/٥/١٨ .
(٣) الطعن رقم ٢٢ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/٦/٢٧ .
(٤) الطعن رقم ٢٢ – السابق .
(٥) الطعن رقم ٢٧٠٠ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٤ – المحاماة ص٩٨ .

التصرف فى الحصص :

يجوز فى شركات التضامن نزول أحد الشركاء عن حصته فى الشركة لواحد من شركائه فيها ويقع التنازل صحيحاً منتجاً لآثاره فيما بين المتنازل والمتنازل إليه . وإذ كانت المواد ٤٨ وما بعدها من قانون التجارة قد أوجبت شهر عقد شركة التضامن وما يطرأ عليه من تعديلات وكان تنازل الشريك عن حصته فى الشركة تتضمن تعديلاً للعقد بخروج أحد الشركاء من الشركة ، فإنه يتعين لذلك شهره ويقع واجب الاشهار على عاتق كل شريك إلا أنه إذا تخلف صاحب المصلحة فى اجرائه ليضع حداً لمسئوليته قبل الغير فإن ذلك يعد منه تقصيراً ولا يجوز له أن يتمسك بعدم حصول الشهر ليفيد من تقصيره وليتخلص من التزاماته قبل المتنازل له من الشركاء . وإذ كانت الطاعنة – إحدى الشركاء – قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها الثانية قد باعت إليها حصتها وحصة المطعون ضده الأول التى آلت إليها ملكيتها من قبل بطريق الشراء منه ، وأنها أوفت لها بالثمن كاملاً فخلصت لها ملكية الفندق وانقضت بذلك الشركة لخروج الشريكين السابقين منها واجتماع كل حصص الفندق فى يدها ، وأنه لا وجه لاحتجاج أحدهما أو كلاهما ببطلان تعديل شركة اعتبرت منقضية لعدم اشهاره ، وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بقوله : « إن حصول تعديل بخروج شريكين من الشركة وعدم شهره ما يوجب بطلان هذا التعديل ويظل عقد الشركة صحيحًا كما هو إذ يقتصر البطلان على هذا التعديل ويحتفظ كل من المطعون ضدهما الأول والثانية بحصتيهما المطالب بتثبيت الملكية عنها فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ لا يترتب على عدم الاشهار استفادة من قصّر فى القيام به ، كما لا يترتب عليه عودة المبيع إلى من باعه لتعارضه مع الضمان الملزم به (١) .

والأصل فى حصة الشريك فى شركات الأشخاص أنها غير قابلة

---

(١) الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٢ .

للتنازل إلا بموافقة سائر الشركاء أخذاً بأن الشريك قد لوحظت فيه اعتبارات شخصية عند قبوله شريكًا ، إلا أنه مع ذلك - يجوز له أن يتنازل عن حقوقه إلى الغير بدون موافقتهم ، ويبقى هذا التنازل قائماً بينه وبين الغير لأن الشريك إنما يتصرف فى حق من حقوقه الشخصية التى تتمثل فى نصيبه فى الأرباح وفى موجودات الشركة عند تصفيتها ، ولكن لا يكون هذا التنازل نافذاً فى حق الشركة أو الشركاء ، ويبقى هذا الغير أجنبياً عن الشركة وهو ما نصت عليه المادة ٤٤١ من التقنين المدنى السابق بقولها « لا يجوز لأحد من الشركاء أن يسقط حقه فى الشركة كله أو بعضه إلا إذا وجد شرط يقضى بذلك ، وإنما يجوز له فقط أن يشترك فى أرباح غيره ويبقى هذا الغير خارجًا عن الشركة » ولكن التقنين المدنى الحالى لم يأت بنص مقابل لأن حكمه يتفق مع القواعد العامة (١) .

إدارة الشركة :

الشريك الذى يدير شئون الشركة شأنه هو شأن الوكيل ، عليه أن يقدم حساباً مؤيداً بالمستندات عما تناولته الوكالة ، وقيام كل شريك بإدارة بعض شئون الشركة لا يحول دون حق كل منهما فى مطالبة الآخر بتقديم حساب عما أداره ، وإذن فمتى كان الواقع فى الدعوى هو أن الطاعن والمطعون عليه كانا شريكين فى استئجار أطيان من الغير وكان كل منهما يتولى بعض شئون الإدارة وأقام الطاعن دعوى على المطعون عليه يطلب إلزامه بتقديم حساب مؤيد بالمستندات عن ادارته للأطيان ، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدعوى قد أقام قضاءه على ما أورده فى عبارة مجملة ودون بيان سند ما قرره من أن الطاعن كان يؤجر جزءاً من الأطيان المشتركة وهو أمر إن صح لا يحول قانوناً دون إلزام المطعون عليه بتقديم حساب عما عسى أن يكون قد أداره ، فإنه يكون قد شابه قصور مبطل له (٢) .

---

(١) الطعن رقم ٣٤١ لسنة ٣٣ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٦٩ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٦/٧ .

وإذا لم يعين مدير لشركة التضامن ، سواء فى عقد تأسيسها أو بمقتضى اتفاق لاحق ، كان لكل شريك متضامن حق ادارتها وتمثيلها أمام القضاء (١) .

وانفراد أحد الشركاء بإدارة الشركة خلافاً لما تضمنه العقد ، ومدة استمرارها الفعلى ومقدار ما أنتجته أثناء قيامها هو من الوقائع المادية التى يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ولا مخالفة فى ذلك لما هو ثابت فى العقد ، لما كان ذلك فلا على المحكمة إن هى ندبت خبيراً لبحث الوقائع المادية سالفة البيان وصرحت له بسماع شهود دون حلف يمين (٢) .

وتوقيع الشريك المدير فى شركة التضامن باسمه على تعهد من التعهدات دون بيان عنوان الشركة لا يترتب عليه بمجرده اعفاء الشركة من الالتزام وإنما يقوم قرينة على أن الشريك المدير يتعامل فى هذه الحالة لحسابه الخاص وهى قرينة تقبل إثبات العكس بكافة طرق الإثبات بما فيها القرائن (٣) .

وإذا كان الواضح من صحيفة الطعن أنه أقيم من الشركة الطاعنة وكان لهذه الشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية ممثلها ، وكانت هى الأصيل المقصود بذاته فى الخصومة دون ممثلها ، فإن ذكر اسم الشركة الطاعنة المميز لها فى صحيفة الطعن يكون – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – كافياً لصحة الطعن فى هذا الخصوص ، ويكون الدفع بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذى صفة لعدم ايضاح اسم الممثل القانونى للشركة . متعين الرفض (٤).

اكتساب الشريك صفة التاجر :

وصف التاجر يصدق على الشريك المتضامن فى الشركة التى تزاول التجارة على سبيل الاحتراف ، ولا يحول دون اعتباره تاجراً أن

---

(١) الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨ .

(٢) الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/١١/٢٦ .

(٣) الطعن رقم ٩١ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٥/٧/٧ .

(٤) الطعن رقم ٣٧١ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/٢٩ .

يكون موظفًا ممن تحظر القوانين واللوائح عليهم الاشتغال بالتجارة(١) .

أثر اشهار افلاس الشركة :

المقرر في قضاء محكمة النقض أن الحكم باشهار افلاس شركة التضامن يستتبع حتماً افلاس الشركاء المتضامنين فيها ، إذ أن الشركاء المتضامنين مسئولون في أموالهم الخاصة عن ديون الشركة ، فإذا وقفت الشركة عن الدفع فمعنى ذلك وقوفهم هم أيضاً عنه ، ولا يترتب على اغفال الحكم الصادر بافلاس الشركة النص على شهر افلاس الشركاء المتضامنين فيها أو على اغفال بيان أسمائهم ، أن يظلوا بمنأى عن الافلاس ، إذ أن افلاسهم يقع نتيجة حتمية ولازمة لافلاس الشركة (٢) .

وحكم بأن : اشهار افلاس أحد الشركاء في شركة التضامن – أثره – انقضاء الشركة بقوة القانون – الاستثناء تضمين عقد الشركة الاتفاق على استمرارها فيما بين الباقين منهم ، الشريك المفلس ليس له إلا نصيبه في أموال الشركة نقداً بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذى ادى إلى خروجه منها – عدم أحقيته فيما يستجد بعد ذلك من حقوق إلا إذا كانت ناتجة عن عمليات سابقة (٣) .

أثر انقضاء الشركة :

أنه وفقًا للمادة ٤٤٥ من القانون المدنى القديم تنتهى الشركة بانقضاء الميعاد المحدد لها بقوة القانون ، فإذا أراد الشركاء استمرار الشركة وجب أن يكون الاتفاق على ذلك قبل انتهاء الميعاد المعين فى العقد أما إذا كانت المدة قد انتهت دون تجديد فلا سبيل إلى الاستمرار فى عمل الشركة القديمة إلا بتأسيس شركة جديدة (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٤٥٤ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٤/٢/٢١ .
(٢) الطعن رقم ١٨٣ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧ .
(٣) الطعن رقم ٣٣٧٠ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٧ .
(٤) الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩ .

فسخ الشركة :

من مقتضى الفقرة الثالثة من المادة ٧٥ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ أن يقدر الرسم بالنسبة لطلب الفسخ بقيمة الأشياء المتنازع عليها ، مما مفاده – فى خصوص طلب فسخ الشركة – وجوب تقدير الرسوم عليه بقيمة رأس مال الشركة الثابت فى العقد المطلوب فسخه ، دون نظر إلى ما إذا كان طلب الفسخ الذى ضمنه المدعون دعواهم قد جاء منهم نافلة أو على سبيل الخطأ لأنه لا عبرة – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – بمرمى المدعى من طلبه وما إذا كان لازماً وضرورياً للقضاء له بالمركز القانونى الذى أفصح عنه شرحه لوقائع الدعوى أم كان طلبه من قبيل النوافل التى لم يكن ذلك المركز فى حاجة إلى طلب الحكم بها (١) .

أثر الاندماج :

اندماج شركة فى أخرى يترتب عليه اعتبار الشركة الدامجة خلفاً عامًا للشركة المندمجة وتحل محلها حلولاً قانونيًا فيما لها وما عليها فى حدود ما اتفق عليه فى عقد الاندماج فلا محل لتطبيق القواعد والنظم الخاصة بعمال الشركة الدامجة على عمال الشركة المندمجة ولا يعتبر الآخرون عمالاً لدى الشركة الدامجة قبل حصول الاندماج فلا محل لتطبيق قاعدة المساواة (٢) .

وحكم بأنه : متى كان الثابت أن الشركة (الدائنة الأصلية) قد اندمجت قبل رفع الدعوى فى الشركة المطعون ضدها اندماجاً كلياً وكان يترتب على هذا الاندماج انقضاء الشركة المندمجة وزوال شخصيتها وبالتالى انتهاء سلطة مديرها وزوال كل صفة له فى تمثيلها وفى التصرف فى حقوقها فإن توجيه اليمين الحاسمة إليه عن واقعة الوفاء بالدين الذى لها فى ذمة الطاعن (المدين) بعد أن زالت صفته فى تمثيلها وأصبح لا يملك التصرف فى حقوقها ومن بينها الحق المطالب به ولم

---

(١) الطعن رقم ٥٠٦ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/١٢/١٧ .

(٢) الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٦ .

يعد له حق المطالبة بإثبات الوفاء المدعي به من الطاعن ، يكون غير جائز قانونًا وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه على حق إذ رفض توجيه اليمين (١) .

كما حكم بأنه : إذ كان الحكم قد استخلص من المستند - المقدم من الطاعنة - أن الشركة العامة لدور السينما اشترت الذمة المالية للشركة الشرقية للسينما بكامل عناصرها من أصول وخصوم دون تحديد أو تقييد بما ورد في قرار التقييم أو قرار الحارس العام الصادر باعتماده وأنه بالتالي تكون الشركة المشترية قد خلفتها خلافة تامة ، ثم اندمجت الشركة الأخيرة في شركة القاهرة للتوزيع السينمائي التي اندمجت في المؤسسة المصرية العامة للسينما وأنه لهذا تكون المؤسسة المذكورة هي صاحبة الصفة في اقامة الدعوى عليها وهو استخلاص سائغ يتفق مع صحيح القانون ، وإذ رتب الحكم على ذلك القضاء برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة ، فإن النعي عليه يكون غير سديد (٢) .

وبأن ادماج الشركة بعد تأميمها في شركة أخرى يؤدي إلى زوال شخصية الشركة المندمجة ومحو شخصيتها الاعتبارية وذمتها المالية(٣) .

تصفية الشركة وأثرها :

تنص المادة ٥٣٢ من القانون المدني على أن تصفية أموال الشركة وقسمتها تتم بالطريقة المبينة في العقد على أن تتبع الأحكام الواردة في المادة ٥٣٣ وما بعدها عند خلو العقد من حكم خاص . فإذا كان عقد الشركة قد خوّل المصفي الذي تعينه الجمعية العمومية جميع السلطات لتصفية الأموال المنقولة أو العقارية المملوكة للشركة إما بطريق البيوع الودية أو بالمزاد - ولم يرد به نص خاص يوجب تصفية المحل التجاري

---

(١) الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٧

(٢) الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٥ .

(٣) الطعن رقم ٦٨٤ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢٦

عن طريق بيعه مجزءاً وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى ما يتفق وهذا النظر فإنه لا يكون قد خالف مدلول الثابت بعقد الشركة (١).

ويترتب على حل الشركة ودخولها فى دور التصفية انتهاء سلطة المديرين وذلك كنص المادة ٥٣٣ من القانون المدنى فتزول عنهم صفتهم فى تمثيل الشركة ويصبح المصفى الذى يعين للقيام بالتصفية صاحب الصفة الوحيد فى تمثيل الشركة فى جميع الأعمال التى تستلزمها هذه التصفية وكذلك فى جميع الدعاوى التى ترفع من الشركة أو عليها فإذا كان الطعن قد رفع من عضو مجلس الإدارة المنتدب بصفته ممثلاً للشركة وذلك بعد حلها وتعيين المصفى فإنه يكون غير مقبول لرفعه من غير ذى صفة ولا يغير من ذلك أن يكون الطعن قد رفع بإذن من المصفى طالما أنه لم يرفع باسمه بصفته ممثلاً للشركة (٢) .

وقد حكم بأن : النص فى المادة ٥٣٢ من القانون المدنى على أن تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة فى العقد وعند خلوه من حكم خاص تتبع الأحكام التى فصلتها المادة . والنص فى المادة ٥٣٣ مدنى على أنه « تنتهى عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإلى أن تنتهى هذه التصفية » يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه إذا تحقق سبب من أسباب انقضاء الشركة فإنها تنقضى وتدخل فى دور التصفية ولا يحول ذلك دون استمرارها حتى تمام التصفية إذ تظل الشخصية المعنوية للشركة قائمة بالرغم من حلها طوال الوقت الذى تجرى فيه أعمال التصفية وذلك بالقدر اللازم لها ، وإذا تضمن عقد تأسيس الشركة الطريقة التى تصفى بها أموالها فإنه يجب اتباعها وفى حالة خلو عقد تأسيس الشركة من تحديد الطريقة التى تتم بها التصفية فقد تولى القانون وضع الأحكام التى تجرى التصفية على مقتضاها ومن هذه الأحكام انتهاء سلطة المديرين بمجرد انقضاء

---

(١) الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦٢/٦/٧ .

(٢) الطعن رقم ٤٥٣ لسنة ٢٥ق جلسة ١٩٥٦/١١/٢٤ .

الشركة وتولى المصفى أعمال التصفية وإجراء ما تقتضيه من القيام باسم الشركة ولحسابها باستيفاء حقوقها ووفاء ما عليها من ديون وبيع ما لها منقولاً أو عقاراً – على نحو ما نصت عليه المادة ٥٣٥ مدنى – وتنتهى التصفية بتمام كافة أعمالها وتحديد صافى الناتج منها وتقسيمه بين الشركاء نقداً أو عيناً ، لما كان ذلك وكان الثابت بأن الدعوى أقيمت بطلب حل الشركة محل النزاع وتصفيتها وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائى فيما قضى به المطعون ضدهم بنصيبهم فى القيمة المادية والمعنوية للشركة لمجرد أن قضى بحلها دون القيام بإجراءات التصفية وفقاً للأحكام الواردة بالمواد من ٥٣٢ إلى ٥٣٧ من التقنين المدنى والتى تنتهى بتحديد صافى مال الشركة وقسمته بين الشركاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه (١) .

وأنه وإن كان الأصل فى تصفية الشركات عند انقضائها هو قسمة أموالها بحسب سعر بيعها أو توزيع هذه الأموال عيناً على الشركاء كل بنسبة حصته فى صافى أموالها إن أمكن إلا أنه من الجائز للشركاء أن يتفقوا مقدماً فيما بينهم على طريقة معينة تجرى التصفية على أساسها ، وهذا الاتفاق ملزم لهم متى كان لا يخالف قاعدة من قواعد النظام العام (٢) .

وتصفية الشركة فرض الحراسة الادارية . نطاقها . انتهاء الشركة بطريق التصفية أو غيرها . أثره . انحسار الحراسة عنها وأيلولة الأموال إلى الشركاء (٣).

ومن المقرر ، مراعاة لمصلحة الشركاء ولدائنى الشركة ومدينيها ، أن انتهاء الشركة لا يمنع من اعتبارها قائمة محتفظة بشخصيتها

---

(١) الطعن رقم ٣٤٧٣ لسنة ٦٤ق جلسة ١٢/٦/١٩٩٥ .

(٢) الطعن رقم ٣٦٣ لسنة ٢١ق جلسة ٢٤/٦/١٩٥٤ .

(٣) الطعنان رقما ٦٠٢ و٦٤٨ لسنة ٤٧ق جلسة ٢٢/١/١٩٧٩ .

المعنوية لحاجات التصفية حتى تنتهي التصفية . وإذن فإن كل موجودات الشركة بما فيها الدفاتر تعتبر أثناء التصفية مملوكة لها ملكاً شائعاً بين الشركاء فلا يصح لأحدهم أن يوقع الحجز الاستحقاقي على شيء من ذلك (١) .

وطلب تصفية الشركة تضمنه بطريق اللزوم طلب حلها . القضاء بحل الشركة وتصفيتها لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم (٢) .

وإذا اتفق الشركاء فيما بينهم على طريقة معينة تجرى بها التصفية فإن هذا الاتفاق يكون ملزماً لهم متى كان لا يخالف قاعدة من قواعد النظام العام (٣) .

وتنتهي عند حل الشركة سلطة المديرين أما شخصية الشركة فتبقى بالقدر اللازم للتصفية وإذا تضمن عقد تأسيس الشركة طريقة للتصفية وجب اتباعها إلا تتم التصفية طبقاً للقانون وتقدير قيمة موجودات الشركة وما قد يطرأ عليها من نماء يكون مرهوناً بوقت التصفية وليس بوقت حدوث السبب الموجب للحل أو التصفية (٤).

سلطة المصفى ومركزه القانوني :

متى تمت التصفية وتحدد الصافي من أموال الشركة انتهت مهمة المصفى وزالت الشخصية المعنوية للشركة نهائياً ويلتزم المصفى بأن يضع بين أيدي الشركاء الأموال الباقية التي تصبح ملكاً مشاعاً للشركاء تجرى قسمته بينهم ، كما يجب عليه أن يطلب طبقاً للأوضاع المقررة للقيد محو قيد الشركة من السجل التجاري خلال شهر من اقفال التصفية ، فإذا لم يقدم طلب المحو كان لمكتب السجل التجاري أن يمحو القيد من تلقاء نفسه وذلك اعمالاً لحكم المادة ١٣ من قانون

---

(١) الطعن رقم ٢٦ لسنة ١٥ق جلسة ١٩٤٥/١٢/١٣ .
(٢) الطعن رقم ٢٤ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٩/٣/٥ .
(٣) الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/٦/١٠ .
(٤) الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨١/١/٢٦ .

السجل التجارى (١) .

والمصفى يعتبر وكيلاً عن الشركة لا عن دائنيها وهو وإن كان لا يسأل قبل الشركة إلا عن خطئه اليسير متى كان يباشر أعمال التصفية بدون مقابل إلا انه يسأل بالنسبة للدائنين عن كل خطأ يرتكبه سواء كان يسيراً أم جسيماً طالما قد ألحق ضرراً بهم (٢) .

والمصفى هو صاحب الصفة الوحيد فى تمثيل الشركة فى جميع الدعاوى دون المديرين (٣) .

وإذا كان أحد الشركاء قد رفع دعوى بطلب الحكم بتعيين مصف لتصفية الشركة بينه وبين باقى الشركاء والحكم له بنصيبه فى التصفية كما أضاف إلى طلباته طلب فسخ الشركة واستصدر قلم الكتاب قائمة رسوم على أساس مجموع أموال الشركة وكان الحكم قد قضى فى المعارضة فى القائمة بتعديلها وتقدير الرسوم باعتبار أن الشئ المتنازع عليه فى دعوى التصفية هو حصة طالب التصفية فى أموال الشركة فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون ، ذلك أن الشئ المتنازع عليه فى دعوى التصفية هو مجموع أموال الشركة التى طلب الشريك تصفيتها لأن التصفية ما هى إلا قسمة أموال بين الشركاء وقيمة هذه الأموال هى التى تكون موضوع المنازعة بين الخصوم فى دعوى التصفية (٤) .

ثانياً : شركة التوصية البسيطة :

تعريف الشركة :

شركة التوصية البسيطة لها شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً

---

(١) الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٥/٦/١٠ .
(٢) الطعن رقم ٣١١ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٤/١٧ .
(٣) الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٧ .
(٤) الطعن رقم ١٧٥ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/٦/٢١ .

عاماً لدائنيها وحدهم وتخرج حصة الشريك فيها عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة ولا يكون له بعد ذلك إلا مجرد حق فى نسبة معينة من الأرباح أو نصيب فى رأس المال عند قسمة الشركة والحكم باشهار افلاس هذه الشركة يستتبع حتماً افلاس الشركاء المتضامنين فيها حتى ولو أغفل الحكم الصادر بافلاس الشركة النص على شهر افلاس الشركاء المتضامنين أو اغفال بيان أسمائهم (١) .

ولما كانت شركة التوصية البسيطة لها شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها فإن الحكم الصادر ضدها يعتبر حجة على الشركاء فيها حتى ولو لم يختصموا فى الدعوى التى صدر فيها ذلك الحكم (٢) .

والشريك الموصى فى شركة التوصية يجب أن يسهم فيها بنصيب فى رأس المال ومحظور عليه أن يتدخل فى إدارة الشركة فلا يمكن أن يكون شريكاً موصياً بمجرد عمله . وإذن فمتى كان من المسلم أن رأس مال الشركة دفع بأكمله من الطاعن الأول وأن الطاعن الثانى شريك بعمله فقط واسمه وارد فى عنوان الشركة فإنه يعتبر شريكاً متضامناً مع الطاعن الأول فى شركة تضامن بالرغم مما أثبت فى العقد بأن الطاعن الأول هو وحده المسئول عن التزامات الشركة وبالرغم من تسمية الشركة فى العقد بأنها شركة توصية إذ العبرة فى ذلك بحقيقة الواقع لا بعبارة العقد وينبنى على هذا الاعتبار وجوب ربط الضريبة المستحقة على أرباح الشركة على كل شريك شخصياً بنسبة حصته فى أرباحها عملاً بالمادة ٣٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ أى بواقع ثلاثة الأرباع على الأول والربع على الثانى ويكون الحكم المطعون فيه – إذ أقيم على خلاف ذلك – قد خالف القانون بما يستوجب نقضه (٣) .

ولكن لا يجوز له أن يتولى عملاً . متعلقاً بإدارة الشركة ولو بناء

---

(١) الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/٢/٩ .

(٢) الطعن رقم ٤٧١ – السابق .

(٣) الطعن رقم ١١٧ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٣/٣/١٢ .

على توكيل ولا يعد ممثلاً لها قانونًا ولا يحق له تمثيلها أمام القضاء(١) .

ومدير شركة التوصية لا صفة له فى الطعن على قرار اللجنة عن الشركاء المتضامنين إلا بتوكيل خاص (٢) .

وتكون ادارة شركة التوصية البسيطة للشركاء المتضامنين أو أحدهم أو مدين من غيرهم ولا تجوز الادارة للشريك الموصى ولو بناء على توكيل ويترتب على مخالفة ذلك البطلان (مود ٢٣ و ٣٨ من قانون التجارة ومادة ٥١٩ مدنى) (٣) .

وشركة التوصية البسيطة القائمة بين الشريكة المتضامنة التى لها حق الادارة منفرده وباقى الخصوم كشركاء موصين مؤداه – عدم تصور تحقق خلف على ادارتها يبرر فرض الحراسة عليها – اقامة الحكم المطعون فيه قضاؤه بفرض الحراسة على الشركة على سند من احتدام الخلاف على ادارتها بعبارات معماة ومجهلة – قصور (٤) .

وإذا خلت صحيفة الطعن بالنقض من اختصام الشريكة المتضامنة الموصية فى الشركة وثبوت اختصام كل ورثتها فى الطعن – أثره – قبول الطعن شكلاً (٥) .

الممثل القانونى للشركة :

من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه متى كان للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية مديرها وكانت هى المقصودة بذاتها بالخصومة فلا تتأثر بما يطرأ على شخصية هذا الممثل من تغيير (٦) .

---

(١) الطعن رقم ١٦٩٨ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/١/٩ .
(٢) الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/٥/٧ .
(٣) الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٧ – المحاماة – ص ٨٠ .
(٤) الطعن السابق .
(٥) الطعن ٨٦٩ س٥٨ق جلسة ١٩٩٥/٦/١٤ .
(٦) الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/١/٢٦ .

ولا يجوز الطعن من مدير شركة التوصية في قرار لجنة الطعن نيابة عن الشركاء المتضامنين دون توكيل خاص بذلك ، ولما كان الحكم قد جرى في قضائه أن الأوراق خلو من توكيل الشركاء المتضامنين لمدير الشركة في الطعن على قرار اللجنة ، وكان المدير قد أقام طعنه بهذه الصفة وحدها ، فإن هذا الطعن لا ينصرف إلى شخصه باعتباره شريكاً متضامناً ولا باقي الشركاء المتضامنين (١) .

أثر وفاة أحد الشركاء ومدى استمرار الشركة مع الورثة القصر :

من المقرر تطبيقاً لنص المادة ٥٢٨ من القانون المدني أنه إذا خلا عقد تأسيس الشركة من شرط يقضي باستمرارها على الرغم من وفاة أحد الشركاء وجب اعتبارها منحلة قانوناً بمجرد وقوع الوفاة ، فإذا لم يوجد مثل هذا الاتفاق الصريح واستمر الشركاء في أعمال الشركة فعلاً مع الورثة ، وجب اعتبار الشركة في دور التصفية ، مما مؤداه أن الشركة تكون منحلة بقوة القانون (٢) .

أجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٢٨ من ذات القانون قد أجازت الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قصراً فيحل الورثة بذلك محل الشريك المتوفى باعتبارهم شركاء في الشركة بحسب الوضع القانوني لمورثهم (٣) .

تغيير شكل شركة التوصية إلى شركة تضامن :

تغيير النشاط القانوني للمنشأة من شركة توصية بسيطة إلى شركة تضامن – أثره – التزام الشركاء بإخطار مصلحة الضرائب به خلال ستين يوماً من تاريخ التغيير وتقديم البيانات اللازمة لتصفية الضريبة – تخلف ذلك – أثره التزام الشركاء بأداء الضريبة عن سنة كاملة (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/٥/٧ .
(٢) الطعن رقم ١٦١١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢ .
(٣) الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/١١/٨ .
(٤) الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١١ .

الشركات ذات المسئولية المحدودة :

لما كانت ضريبة الدمغة النسبية على حصة الشريك فى رأس مال الشركة ذات المسئولية المحدودة يقع عبؤها على شخص الشريك صاحب الحصة بصفته هذه دون الشركة عملاً بنص المادة ٨٦ من قانون ضريبة الدمغة لصادر بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ومن ثم فإن هذه الحصة لا يمتد إليها الاعفاء من تلك الضريبة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه (١) .

وتتميز الشركات ذات المسئولية المحدودة عن غيرها بجواز أن يكون الشريك مديراً لها وأن يتضمن عنوانها اسمه – عدم مسئوليته عن التزاماتها إلا بقدر حصته فى رأس مالها – مؤداه – توقفها عن سداد ديونها قبل العمل بأحكام قانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ – أثره – وجوب قصر شهر الافلاس عليها وحدها ولو اختصمت فى شخصه – ويجوز شهر افلاسه معها (٢) .

خلافة الشركات القابضة لهيئات القطاع العام :

يدل نص المادة الثانية من القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون قطاع الأعمال العام على أن هيئات القطاع العام المنشأة بالقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ تكون للأخيرة كافة الحقوق المقررة للأولى وعليها كافة التزاماتها باعتبارها الخلف العام لها (٣) .

تمثيل شركات القطاع العام أمام القضاء :

يعتبر عضو مجلس الادارة المنتدب المختار فى مجلس إدارة الشركة التابعة والتى نصت المادة ١٦ من قانون قطاع الأعمال العامة على أن تتخذ شكل شركة مساهمة وتثبت لها الشخصية الاعتبارية من تاريخ قيدها فى السجل التجارى يعتبر – وعلى ما جرى به قضاء

---

(١) الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٦/٥/١٦ .

(٢) الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٧ .

(٣) الطعن رقم ٥٤٤٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٦/٢٥ .

هـذه المحكمة – وكيلاً عن مجلس الادارة فى تصريف شئون الشركة وتمثيلها أمام القضاء ومن ثم يكون له الاختصاصات المناطة بهذا المجلس والمتعلقة بإدارة الشركة وتصريف أمورها اليومية ومن بينها التعاقد مع المحامين ذوى المكاتب الخاصة لمباشرة بعض الدعاوى والأنزعة – المبينة فى المادة ٣ من قانون الادارات القانونية بالمؤسسات العامة والهيئات العامة والوحدات التابعة لها الصادر برقم ٤٧ لسنة ١٩٧٣(١) .

تمثيل رأس المال الخاص فى شركات قطاع الأعمال :

نص المادة ٤٩ من القانون ٦٠ لسنة ١٩٧١ المعدلة بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ فى شأن أعضاء مجالس ادارات الشركات المساهمة الممثلين لرأس المال الخاص . قاطع الدلالة على مراد الشارع فى اقتصار أحكام القانون ٢٦ لسنة ٣٠ من نوفمبر سنة ١٩٨٣ وأثبتت محتواه ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم بقضائه بعدم جواز الاستئناف المقام من الطاعن فإن النعى عليه بسبب الطعن يكون على غير أساس (٢) .

مناط الأثر الرجعى لانحلال الشركة :

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن عدم استيفاء شركة التضامن اجراءات الشهر والنشر لا يترتب على بطلانها فيما بين الشركاء إلا إذا طلب ذلك أحدهم وحكم به وعندئذ يعتبر عقد الشركة موجوداً وصحيحًا طوال الفترة السابقة على القضاء بالبطلان فيرجع إليه فى تنظيم العلاقة بين الشركاء وتسوية حقوقهم والتزاماتهم – لأن البطلان الناشئ عن عدم اتخاذ اجراءات الشهر والنشر لا يقع بحكم القانون وليس له أثر رجعى بل تظل الشركة قائمة باعتبارها شركة فعلية ويسرى عقدها فى مواجهة الشركاء حتى يطلب

---

(١) الطعن رقم ٢٣٧ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٣ .

(٢) الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٥/٣٠ .

بطلانها ويقضى به (١) .

والحكم بفسخ عقد الشركة خلافاً للقواعد العامة فى الفسخ ليس له أثر رجعى ، وإنما تنحل الشركة بالنسبة للمستقبل ، أما قيامها وأعمالها فى الماضى فإنها لا تتأثر به ، ومن ثم فلا محل لتطبيق القاعدة العامة الواردة فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى التى توجب اعادة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد (٢) .

وشركة التوصية البسيطة ، هى شركة تجارية ذات شخصية معنوية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها ، ومن مقتضى هذه الشخصية أن يكون للشركة وجود مستقل عن الشركاء ، فتكون أموالها مستقلة عن أموالهم وتعتبر ضماناً عاماً لدائنيها وحدهم ، كما تخرج حصة الشريك فى الشركة عن ملكه وتصبح مملوكة للشركة ولا يكون له بعد ذلك إلا مجرد حق فى نسبة معينة من الأرباح أو نصيب فى رأس المال عند قسمة الشركة (٣) .

ثالثاً : شركة المحاصة :

شركة المحاصة إنما تنعقد فى الغالب لمعاملات محدودة ولمدة قصيرة ، والوصف المميز لها عن غيرها من الشركات هو أنها مستترة ، فليس لها رأس مال ولا عنوان وليس لها وجود ظاهر بهذا الوصف أمام الغير ، فالأعمال التى يقوم بها أحد الشركاء تكون باسمه خاصة ويكون وحده المسئول عنها قبل من تعامل معه . وإذن فمتى كان الواقع هو أن شريكين اتفقا على تكوين شركة لصناعة نسيج الأقمشة وبيعها أسمياها شركة توصية تجارية بعنوان ظاهر هو اسم الشريكين ونص فى عقد تأسيسها على رأس مال لها وتحديد حصة كل شريك فيه وأن لكل من الشريكين حق التوقيع عنها وتكون امضاؤه ملزمة

---

(١) الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٨/١١/١٩٩٥ .

(٢) الطعن رقم ١١٩٨ لسنة ٥٢ق جلسة ٢٠/٦/١٩٨٨ .

(٣) الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٠ق جلسة ٢٧/٣/١٩٧٤ .

للآخر وعلى أن يكون الطرفان متضامنين فى جميع الأحوال وأن تكون مدة الشركة خمس سنوات تتجدد من تلقاء نفسها لمدة مماثلة ما لم ينذر أحد الطرفين الآخر برغبته فى الانفصال قبل انتهاء المدة بستة أشهر ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتبر هذه الشركة من شركات المحاصة بل اعتبرها شركة تضامن لا يكون قد خالف القانون (١) .

وأنه وإن كانت شركة المحاصة تنعقد فى الغالب لمعاملات محدودة ولمدة قصيرة إلا أن هذا ليس هو الوصف المميز لها وإنما يميزها عن غيرها كونها شركة مستترة فلا عنوان شركة لها ولا وجود لها أمام الغير والأعمال التى يقوم بها أحد الشركاء فيها وتكون باسمه خاصة ويكون وحده المسئول عنها قبل من تعامل معه (٢).

والأصل فى شركات المحاصة أن الشركاء فيها ليسوا مسئولين عن تعهدات أحدهم ولو عقدها لمصلحة الشركة لكن هذه القاعدة يرد عليها استثناءان : اتفاق الشركاء على خلاف ذلك أو اقرارهم ما تعاقد عليه . وإذن فإذا كان الحكم قد أثبت أن عقد الشركة ينص على أن تمسك لها حسابات منتظمة ، فإن إمساك الدفاتر وقيد الحسابات بها يكون التزاماً مفروضاً على الشريكين معًا . فإذا كان أحد الشريكين قد تعاقد مع شخص على أن يقوم بعملية إمساك الدفاتر وقام بها هذا الشخص فعلاً، وكان الشريك الآخر يعلم بذلك ولم يعترض ، فهذا يعتبر أنه أقر عقد استخدام ذلك الشخص ، ويكون الحكم على صواب فى اعتباره الاتفاق المعقود بين الشريك المتعاقد وبين المستخدم سارياً على الشريك الآخر (٣) .

ومتى كان الحكم المطعون فيه قد قرر أن التصفية لا ترد على شركة المحاصة إذا ما وجب فسخها لأنها لا تعتبر شخصاً معنوياً فهى لا تملك الحصص التى يقدمها كل من الشركاء ولا ما يشتريه كل منهم

---

(١) الطعن رقم ١٧٧ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٥/١/٦ .
(٢) الطعن رقم ٣٨ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٢/١/٣١ .
(٣) الطعن رقم ١٥٩ لسنة ١٨ق جلسة ١٩٥٠/٥/٢٥ .

من بضائع باسمه خاصة بل تعتبر ملكاً له دون غيره من بقية الشركاء وأنه ليس لها رأس مال وفقاً لما نصت عليه المادة ٥٩ من قانون التجارة بالرغم من أن كل شريك يقدم فى الغالب حصة عند انعقاد الشركة ذلك أن شركة المحاصة ترمى فقط كنص المادة ٦٢ تجارى إلى قسمة الربح والخسارة لا إلى ايجاد مال شائع مملوك للشركة – فإن ما قرره هذا الحكم هو صحيح فى القانون (١) .

والمقصود باستتار شركات المحاصة هو أنه لا وجود لها بالنسبة إلى الغير وليس لها شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الشركاء المكونين لها فإذا عقد أحد الشركاء المحاصين عقداً مع الغير كان – وحده – المسئول عنه قبل هذا الغير دون سائر الشركاء – ولا يعنى استتار هذا النوع من الشركات أن يكون هؤلاء الشركاء بمعزل عن العملية أو العمليات التى تكونت الشركة للقيام بها بل أن لهم مناقشة مدير المحاصة فيما يجريه من أعمال لإدارة الشركة وتكليفه بتقديم حساب لهم عن هذه الإدارة (٢) .

رابعاً : شركة الواقع :

متى كانت المحكمة إذ قررت بناء على الأدلة التى أوردتها قيام شركة واقعية بين الطاعن الأول وولديه بعنوان (فلان وأولاده) للاشتغال بتجارة الحدايد والبويات فى المحل التجارى الذى اتخذته مقراً لها . وإذ قالت أن كلاً من هؤلاء الشركاء الثلاثة قد اشترك فى نشاطها التجارى ، فإنها بذلك تكون قد قررت ضمنًا توافر العناصر المطلوبة قانونًا لتكوين الشركة من رأس مال لها ونية الاشتراك فيها وقصد الحصول على الربح أو تحمل الخسارة ، وذلك أيًا كانت حصة كل شريك فى رأس المال أو نصيبه فى الربح أو الخسارة مما يكون معه النعى عليها بمخالفة القانون فى هذا الخصوص على غير أساس (٣) .

---

(١) الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٢/١/٣١ .

(٢) الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/٣/٢١ .

(٣) الطعن رقم ٣٢٩ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٢/١٢/١٨ .

وحكم بأن : استمرار الورثة فى استغلال نشاط مورثهم بعد وفاته لا يعدو أن يكون شركة واقع فيما بينهم ، فتربط الضريبة على كل وارث باسمه عن نصيبه فى أرباح المنشأة ، ويكون لهذا الوارث أن يطعن فى الربط الخاص به إلا إذا كان الوارث قد أناب غيره فى ذلك ، فإن الاجراءات فى هذه الحالة يجوز أن توجه إلى هذا النائب بصفته هذه(١).

خامساً : شركة التوصية بالأسهم :

لما كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه - بجواز جمع المطعون عليه بين إدارة شركة التوصية بالأسهم وعضوية مجلس إدارة الشركة المساهمة - إلا أن الشركة المساهمة اذنت له بأن يقوم إلى جانب عمله بها بتصفية التزاماته لشركة التوصية بالأسهم ووافقت المؤسسة التى تتبعها الشركة الأولى على هذا القرار ، وذلك عملاً بما نصت عليه المادة ٣٠ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بعد تعديلها بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٨ من أنه لا يجوز لعضو مجلس إدارة شركة المساهمة أن يقوم بصفة دائمة بأى عمل فنى أو إدارى بأية صورة كانت فى شركة مساهمة أخرى إلا بترخيص من رئيس الجمهورية وقد أصبح هذا الترخيص طبقًا للمادة ٢٩ من قانون المؤسسات العامة رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٣ من اختصاص مجلس إدارة المؤسسة بالنسبة للشركات المساهمة التى تشرف عليها ، كما استند الحكم إلى لائحة نظام العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ تجيز لرئيس مجلس إدارة الشركة فى المادة ٥٢/ب أن يأذن العامل أن يؤدى أعمالاً بأجر أو بدون أجر فى غير أوقات العمل الرسمية ، وكان لا محل لاستناد الحكم إلى ما تقدم ، ذلك أن المادة ٥٦ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ السالف ذكره إذ تنص على أن « يعهد بإدارة شركة التوصية بالأسهم إلى شريك متضامن أو أكثر ويعين عقد تأسيس الشركة ونظامها أسماء من يعهد إليهم بالإدارة وسلطاتهم فيها » وكان مفاد هذا النص هو أن مدير

---

(١) الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٢/٢/٢٣ .

شركة التوصية بالأسهم ليس أجنبياً عن الشركة إنما هو أحد الشركاء المتضامنين فيها ويجب ذكر اسمه فى عقد تأسيس الشركة ونظامها وأنه وكيل عنها وليس عاملاً لديها ، ومن ثم فإن الترخيص والاذن سالفى الذكر إنما ينصرفان إلى التصريح بالقيام بأعمال فنية أو إدارية لدى شركة مساهمة أخرى أو بالعمل لدى رب عمل آخر لا إلى القيام بإدارة شركة توصية بالأسهم (١) .

ومتى اعتبر الحكم المطعون فيه أن ما تقاضاه الشريك المدير فى شركة التوصية بالأسهم مقابل عمله – حصة فى الربح مستحقة لشريك لا أجراً مستحقًا لأجير يخضع لضريبة الأرباح التجارية طبقاً لأحكام القانون الضريبى الواجب التطبيق ، يكون قد أطرح ضمناً ما تمسك به الطاعنون من دلالة التسمية – مكافأة – التى أطلقها المشرع فى قانون آخر – القانون ٢٦ سنة ١٩٥٤ فى شأن الشركات – على هذا المقابل ومن ثم يكون النعى عليه بالقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع فى غير محله (٢) .

سادساً : شركات المساهمة :

الشخصية الاعتبارية المستقلة :

للشركة شخصية اعتبارية مستقلة عن أشخاص الشركاء فيها . ومن مقتضى هذه الشخصية أن تكون لها ذمة مالية مستقلة عن ذمتهم، وتعتبر أموالها ضماناً عاماً لدائنيها وحدهم ، كما تخرج حصة الشريك فى الشركة عن ملكه ، وتصبح مملوكة للشركة ، ولا يكون للشريك بعد ذلك إلا مجرد حق فى نسبة معينة من الأرباح ، أو نصيب فى رأس المال عند تصفية الشركة ونصيبه هذا يعتبر ديناً فى ذمة الشركة يجوز لدائنيه أن ينفذوا عليه تحت يدها . وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قد أقر فى الخطاب المؤرخ ...... بأن

---

(١) الطعن رقم ٤٨ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٦/١ .

(٢) الطعن رقم ٣٣ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٦/٥/١٢ .

الضمان المعطى له من الشركة بشأن الأتعاب المستحقة على ...... أحد الشركاء فى الشركة الطاعنة ينصب على قيمة رأسماله وأرباحه فى الشركة بحيث إذا لم توجد أية أرصدة مستحقة له فى ذمة الشركة يكون الضمان لاغيًا ، ولا يجوز الرجوع بموجبه ، وكان مجرد كون ...... شريكاً فى الشركة وله نصيب فى أرباحها ورأسمالها لا يفيد وجود أرصدة مستحقة له قبلها من قيمة أرباحه ورأسماله فيها تكفى لسداد دين المطعون ضده ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالزام الشركة بدفع الدين المستحق للمطعون ضده فى ذمة ...... أحد الشركاء فيها قبل أن يتحقق أيضاً من أن المطعون ضده قد نفذ ما التزم به فى الاتفاق المؤرخ ...... والذى قبل فيه أن يرجئ المطالبة بالدين حتى ينفذه ، فإنه يكون مخالفاً للقانون ومشوباً بالقصور (١) .

الاكتتاب :

يشترط لصحة الاكتتاب فى تأسيس شركة مساهمة أن يكون رأس مالها مكتتبًا فيه بالكامل سواء كان الاكتتاب فوريًا أو على التعاقب حتى توفر لها الضمان اللازم لقيام نشاطها كما يشترط فى الحصص العينية التى تقابل أجزاء من رأس المال أن تقدر بقيمتها الحقيقية لأن المغالاة فى تقويمها يؤدى إلى التغرير بأصحاب الأسهم النقدية وإلى جعل رأس مال الشركة ضماناً غير متناسب مع الواقع (٢) .

احتياطى الأرباح :

اضافة الاحتياطى - الذى تكون من الأرباح - إلى رأس المال فى شركة من الشركات المساهمة وتوزيع أسهم مجانية على المساهمين القدامى هو توزيع للأرباح تستحق عنه ضريبة القيم المنقولة وذلك وفقاً لنص الفقرة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ وكذلك وفقاً لنص هذه الفقرة المعدل بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٠ الذى لم ينشئ حكماً جديداً فى هذا الخصوص (٣) .

---

(١) الطعن رقم ١٤٩ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٨/٤/٢ .
(٢) الطعن رقم ١٤٩ - السابق .
(٣) الطعن رقم ١١٧ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/١/٣ .

حق المساهم فى الأرباح :

انه وإن كان حق المساهم فى الأرباح حق احتمالى لا يتأكد إلا بمصادقة الجمعية العمومية للمساهمين ، أو يقوم مقامها على حصص الأرباح التى يقترح مجلس إدارة الشركة توزيعها ، إلا انه لما كان حق المساهم فى الحصول على نصيب فى أرباح الشركة هو من الحقوق الأساسية التى لا يجوز المساس بها ، وعلى ذلك فإن كل ما من شأنه أن يفقد المساهم حقه فيها أو فى نسبة عادلة منها أو تأخير صرفها إليه غن موعدها المعتاد يكون متعارضاً مع هذا الحق الأساسى ، وإذ كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة – الطاعنة – حققت أرباحاً فى الفترة ما بين تأميم المضرب تأميماً نصفياً وتأميمه تأميماً كلياً ، وأنه حتى على فرض عدم صدور قرار من الجهة المختصة بالموافقة على توزيع هذه الأرباح ، فإنه يكون من حق المساهم وهو المطعون ضده أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بنصيبه فى الأرباح بعد أن أممت الشركة تأميماً كلياً ، ويكون القضاء مختصاً بتحديد هذه الأرباح وفقاً لما يثبت لديه (١) .

والجمعية العامة فى الشركات المساهمة هى التى تملك وحدها اعتماد الميزانية التى يعدها مجلس الإدارة وتعيين الأرباح الصافية القابلة للتوزيع ، ومن ثم فإن حق المساهم أو غيره من ذوى الحقوق فى الربح لا ينشأ إلا من تاريخ اعتماد الجمعية العامة لهذه الأرباح أما قبل هذا التاريخ ، فلا يكون للمساهم أو غيره من ذوى الحقوق سوى مجرد حق احتمالى لا يبلغ مرتبة الحق الكامل إلا بصدور قرار الجمعية العامة باقرار الميزانية وتعيين القدر الموزع من الأرباح الصافية (٢).

الإدارة وسلطة العضو المنتدب :

لما كان عضو مجلس الإدارة المنتدب هو الذى يمثل الشركة أمام القضاء فى جميع الدعاوى التى ترفع منها أو عليها وكان مجلس الإدارة

---

(١) الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/١١/٣٠ .

(٢) الطعن رقم ٤٦٠ – السابق .

قد اختار لجنة ثلاثية من أعضائه لتتولى إدارة الأعمال وتمارس سلطات العضو المنتدب حتى يبت نهائياً فى شغل هذا المركز فإن هذه السلطات تنتقل إلى اللجنة الثلاثية التى حلت محل العضو المنتدب . وإذا لم ينص قرار مجلس الإدارة على عدم جواز انفراد أى من أعضاء هذه اللجنة بالإدارة فإن لكل عضو من أعضائها أن يقوم وحده بأى عمل من أعمال الإدارة المختلفة التى عهد بها مجلس الإدارة إلى اللجنة ويدخل فيها توكيل المحامين والاتفاق على الأتعاب على أن لكل من العضوين الآخرين أن يعترض على العمل قبل تمامه وإلا كان هذا الاتفاق ملزماً للشركة لصدوره ممن يمثلها قانونًا عملاً بالمادة ١٠٥ من القانون المدنى (١) .

وتنص المادة ١٢ من القانون ٢٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه « يقع باطلاً كل تصرف أو تعامل أو قرار يصدر على خلاف القواعد المقررة فى هذا القانون » . ومؤدى هذا النص مرتبطاً بأحكام المادتين ٤٤ و٤٥ من ذات القانون هو بطلان القرارات التى تصدرها الجمعية العمومية للمساهمين إذا كانت الدعوة إلى انعقادها لم تتم بالطريق الذى رسمه القانون (٢).

وأنه وإن كانت المادة ٣١ من نظام الشركة – شركة النيل لحليج الأقطان – تنص على أن لمجلس الإدارة أوسع سلطة فى إدارة شئونها ، إلا أن هذه السلطة يجب الا تجاوز الغرض الذى أنشئت الشركة من أجله ، كما أنها تخضع للقيود المقررة بمقتضى القواعد الآمرة الواردة فى القانون (٣) .

ومن المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه قبل العمل بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٨ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الشركات المساهمة ، لم تكن النصوص القانونية القائمة وقتذاك

---

(١) الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٣٠ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢٨ .

(٢) الطعن رقم ١٠١ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٥ .

(٣) الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/١/٢١ .

لتحول دون امكان أن يشغل عضو مجلس الإدارة المنتدب فى ذات الوقت وظيفة المدير العام أو المدير الفنى للشركة . فيجمع بذلك بين صفتى الوكيل والأجير ويعامل بالقواعد القانونية الخاصة بكل صفة على حدتها (١) .

سابعاً : شركات القطاع العام :

تحول الشركة المؤممة إلى شركة مساهمة :

إذ كانت المنشأة المؤممة قد تحولت إلى شركة مساهمة وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١١٨ سنة ١٩٦١ هى المطعون ضدها الأولى وكان لهذه الشركة شخصيتها المعنوية وذمتها المالية المستقلة عن ذمة المؤسسة المطعون ضدها الثانية وكانت تبعية المنشأة المؤممة والشركة التى تحولت إليها المؤسسة قاصرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على مجرد الاشراف الذى لا تفقد معه الشركة التابعة شخصيتها الاعتبارية فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى بالنسبة للمطعون ضدها الثانية لأنها لا تمثل المطعون ضدها الأولى ولا تسأل عن التزاماتها لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه (٢) .

الأساس الذى يجرى عليه تعادل الوظائف بشركات القطاع العام :

يراعى عند اجراء التعادل (تعادل وظائف العاملين بشركات القطاع العام) أن يتم على أساس المرتب الذى كان يتقاضاه العامل والذى يشمل اعانة الغلاء ومتوسط المنحة فى ثلاث السنوات الماضية ، وأنه إذا تبين باجراء التعادل أن هذا المرتب الشامل لهذه العناصر كلها أقل من أول مربوط الدرجة التى تستحقها وظيفته وتم على أساسها التعادل يرفع هذا المرتب إلى أول مربوط الدرجة ويستحق دفع الفرق المالى بين المرتب وأول مربوط الدرجة فى الميعاد المحدد بالقرار الجمهورى رقم ٢٧٠٩

---

(١) الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/٤/٢٠ .

(٢) الطعن رقم ١١١ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٧/٥/٣٠ .

لسنة ١٩٦٦ وهو أول السنة المالية التالية لتاريخ تصديق مجلس الوزراء على قرار مجلس إدارة المؤسسة المختصة بهذا التعادل (١).

شركات القطاع العام هى أشخاص اعتبارية خاصة :

« شركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام ، اعتبارها من الأشخاص الاعتبارية الخاصة التى تستهدف الربح . علة ذلك . ثبوت أن الشركة المطعون ضدها شركة اتحادية تساهم الدولة فى رأس مالها بنصيب مؤداه . اعتبارها من أشخاص القانون الخاص أثره . عدم سريان ضريبة المرتبات على ما تؤديه لعمالها المقيمين فى الخارج عن أعمال اديت خارج البلاد (٢).

علاقة العاملين بالقطاع العام تخضع لقوانين العمل :

مفاد نص المادتين الأولى والثانية من لائحة العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة الصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، أن علاقة العاملين بالشركات التابعة للمؤسسات العامة هى علاقة تعاقدية تخضع لأحكام قوانين العمل والتأمينات الاجتماعية ، كما تخضع لأحكام هذه اللائحة باعتبارها جزءاً متمماً لعقد العمل ، وذلك قبل الغائها بقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٠٩ لسنة ١٩٦٦ باصدار نظام العاملين بالقطاع العام المعمول به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ٢٨ أغسطس سنة ١٩٦٦ (٣) .

وقد حكم بأن العاملين بشركات القطاع العام ، علاقتهم بها تعاقدية وليست تنظيمية اختصاص القضاء العادى بنظر المنازعات المتعلقة بقرارات التسوية (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٢٧٠ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٩ .
(٢) الطعن رقم ٥٥٧٤ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠١/١/٣١ .
(٣) الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧٢/١٢/٩ .
(٤) الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٤/١ .

وجدير بالذكر أن هذه الأحكام تظل سارية رغم صدور قانون العمل الموحد الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ حيث أجازت المادة (٣) منه سريان أحكامه على العاملين بالقطاع العام فيما لم يرد به نص فى نظام العاملين بالقطاع العام .

وبأن قانون قطاع الأعمال العم رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية ولوائح العاملين بشركات قطاع الأعمال . هم الأساس فى تنظيم علاقات العاملين بتلك الشركات . تطبيق أحكامهم ولو تعارضت مع أحكام قانون العمل أو أى قانون آخر خلوهم من أى نص بشأن تلك العلاقات . أثره . تطبيق أحكام قانون العمل . مؤداه . الحكم بعدم دستورية نص فى القانون الأخير . لا أثر له فى حساب مدة التقادم بشأن العلاقات التى يحكمها قانون قطاع الأعمال العام . واللوائح المكملة له (١) .

عدم تأثر الأجر والمنحة بتعادل الوظائف :

لا ارتباط بين المنحة الواجب دفعها للعامل باعتبارها جزءاً من الأجر فى الفترة السابقة على اجراء التعادل والتى يجب الاستمرار فى صرفها مع المرتب واعانة الغلاء حتى يتم التعادل وبين الفروق المالية التى قد يسفر عنها التعادل (٢) .

المقصود بعبارة « السلطة المختصة » الواردة بالمادة ٦٧ من قانون العمل :

عبارة « السلطة المختصة » التى أوردتها المادة ٦٧ من قانون العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ عبارة عامة لا تختص فيها للنيابة العامة بالذات . ومفاد نصوص المواد ٣ من القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٥٨ فى شأن النيابة الادارية و١ ، ١٧ من القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ فى شأن سريان أحكام قانون النيابة الادارية والمحاكمات التأديبية على موظفى المؤسسات والهيئات العامة والشركات والجمعيات والهيئات الخاصة ، أن تختص النيابة الادارية بفحص وتحقيق الشكاوى المقدمة إليها ضد موظفى الشركات المشار إليها فى القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ ، فإن رأت النيابة الادارية أن فى الأمر جريمة أبلغت به النيابة العامة (٣). وهذه

---

(١) الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ .

(٢) الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/١٢/٢٩ .

(٣) الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٤/٥/٤ .

العبارة «السلطة المختصة» وردت أيضاً بالمادة ٦٧ من قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٣ وبالتالى تظل هذه الأحكام سارية فى ظل القانون الجديد .

لا يجوز أختصام شركة لم توجه إليها طلبات أمام محكمة أول درجة :

حكم بأن من المقرر أن الخصومة فى الإستئناف تتحدد وفقاً لنص المادة ٢٣٦ من قانون المرافعات بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة أول درجة سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أو مدخلين أو متدخلين فى الدعوى – والمناط فى تحديد الخصم هو بتوجيه الطلبات إليه فى الدعوى فإذا تم الإختصام على خلاف ذلك أمام محكمة الإستئناف فإنه يعد بدءاً لدعوى جديدة أمامها مما يخالف قواعد الاختصاص ومبدأ التقاضى على درجتين ، لما كان ذلك وكان الثابت أن خصومة المطعون ضدهم أولاً أمام محكمة أول درجة بطلب التعويض قد اقتصرت على الشركة المطعون ضدها الثانية دون الشركة الطاعنة والتى لم تختصم إلا فى دعوى الضمان الفرعية المقامة من الشركة المطعون ضدها الثانية للحكم عليها بما عسى أن يقضى به على الأخيرة من تعويض المطعون ضدهم أولاً فإن مفاد ذلك أن الشركة الطاعنة كانت خارجة عن نطاق الخصومة فى الدعوى الأصلية أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليها ثمة طلبات فيها ولا يصح بالتالى اختصامها من قبل المطعون ضدهم أولاً أمام محكمة الإستئناف فى الإستئناف المرفوع منهم بطلب زيادة مبلغ التعويض ومن ثم فإن هذا الإستئناف يكون غير مقبول بالنسبة للشركة الطاعنة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب على ذلك قضاءه بالزامها مع الشركة المطعون ضدها بالتعويض بمقولة أنها كانت خصماً فى الدعوى أمام محكمة أول درجة فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه فى هذا الخصوص (١).

---

(١) الطعن رقم ٣٦١٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/١٦ .

الفصل الخامس

صيغ عقد القرض والدخل الدائم

صيغة رقم (٨٥)

عقد قرض مبلغ من المال بفائدة

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... بطاقة ...... ومقيم ...... طرف أول مقرض

٢) السيد / .... بطاقة ...... ومقيم ...... طرف ثانٍ مقترض

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف واتفقا على الآتى :

أولاً - أقرض الطرف الأول للطرف الثانى مبلغ ...... على أن يقوم بسداده على أقساط شهرية تبدأ من ...... (تترك فترة زمنية قبل أول قسط) وتنتهى فى ...... وذلك بفائدة ٥ ٪ فى السنة .

ثانياً - إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد أى قسط تزاد الفائدة إلى ٧٪ مع حق الطرف الأول فى فسخ العقد بدون تنبيه واستحقاق باقى الأقساط دفعة واحدة .

ثالثاً - يكون للطرف الأول حق امتياز على (...... أى شئ مملوك للمقترض) ويكون هذا الشئ ضامناً لسداد القرض .

رابعاً - يحق للطرف الأول حوالة حقه فى أقساط القرض إلى الغير بشرط اخطار الطرف الثانى بانذار على يد محضر وفى هذه الحالة لا يجوز لهذا الطرف الامتناع عن السداد لهذا الغير .

خامساً - فى حالة سداد الطرف الثانى للأقساط قبل موعد استحقاقها يسقط استحقاق الفوائد الخاصة بهذه الأقساط .

سادساً - يكون الاختصاص لمحكمة ......

سابعاً - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٨٦)
عقد قرض بضمان كفيل

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم ...... بطاقة ......   **طرف أول مقرض**

٢)السيد / .... المقيم ...... بطاقة ...... **طرف ثانى مقترض**

٣) السيد / .... المقيم ...... بطاقة ......   **طرف ثالث كفيل**

أقر المتعاقدون بعدم خضوعهم للحراسة أو المنع من التصرف واتفقوا على ما يلى :

أولاً – أقرض الطرف الأول إلى الطرف الثانى مبلغ ...... يبدأ سداد أقساطه بعد مرور سنتين من تاريخ هذا العقد وقيمة الأقساط متساوية وهى ...... ج لكل قسط فى الشهر (بعدد ...... شهر) .

ثانياً – يضمن الطرف الثالث (صاحب محل تجارة ......) الطرف الثانى سداد الأقساط ويتعهد فى حالة التوقف عن السداد بأن يقوم هو بسدادها فى مواعيدها ولا يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثالث إلا إذا توقف الثانى عن السداد .

ثالثاً – هذا القرض بدون فوائد .

رابعاً – لا يحق للطرف الأول حوالة حقه فى الأقساط للغير ومع ذلك يجوز أن تكون الحوالة لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية .

خامساً – إذا توفى الطرف الأول كان على الطرف الثانى (بكفالة الثالث وضمانه) أن يسدد الأقساط فى مواعيدها للورثة الشرعيين .

سادساً – إذا تأخر الطرف الثانى فى سداد قسط واحد تحل جميع أقساط الدين ويحق للطرف الأول الرجوع على الطرفين الثانى والثالث أحدهما أو كلاهما مع حفظ حقه فى استرداد النفقات والمصاريف .

سابعاً – الاختصاص لمحكمة ......

ثامناً – تحرر من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة .

الطرف الأول   **الطرف الثانى**   **الطرف الثالث**

صيغة رقم (٨٧)
عقد قرض بين عامل ونقابته العمالية

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... بصفته رئيس اللجنة النقابية لمنشأة ...... والممثل القانونى لها ومحله المختار ......

طرف أول مقرض

٢) السيد / .... العامل بالمنشأة والمقيم ......

طرف ثانى مقترض

تمهيد - حيث أن الطرف الثانى يعمل بمنشأة ...... وهو عضو باللجنة النقابية العمالية بها ومسدد للاشتراك حتى تاريخه ، ولما كان الطرف الثانى يحتاج إلى دعم مالى لتزويج ابنته وكانت لائحة النقابة تنص على أنه يجوز منح اعانات اجتماعية للعمال ويجوز اقراضهم بدون فائدة فى حدود ...... مع خصم قيمة القرض من أجر العامل فى حدود ١٠٪ شهرياً وبعد عرض الموضوع على مجلس إدارة اللجنة النقابية وموافقتها بالأغلبية على منح القرض .

فقد اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزءاً مكملاً ومتمماً لهذا العقد .

ثانياً - أقرض الطرف الأول بدون فوائد للطرف الثانى مبلغ ...... على أن يسدد شهريًا بواقع ١٠٪ تستقطع من مرتبه حتى انتهاء السداد .

ثالثاً - يقر الطرف الثانى بأنه فوض إدارة المنشأة وشئون العاملين والحسابات بها فى خصم نسبة الـ ١٠٪ من مرتبه شهرياً وتوريدها مباشرة للجنة النقابية وذلك اعتباراً من أول شهر ...... وحتى شهر ...... وقد تسلم الطرف الأول من الطرف الثانى اقراراً كتابيًا بذلك .

رابعاً – يقر الطرف الثانى بقبول خصم أقساط القرض من مرتبه شهرياً حتى ولو كانت هناك خصومات أخرى بسبب الجزاءات أو أحكام نفقة أو سداد ما يكون قد اقترضه من المؤسسة أو نحو ذلك .

خامساً – أى خلاف يثور بشأن تطبيق هذا العقد يجرى حله عن طريق اللجنة النقابية بالمنشأة ومكتب العمل المختص فإذا تعذر الحل تكون محكمة ...... هى المختصة .

سادساً – تحرر من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة والنسخة الثالثة تسلم لإدارة المنشأة .

توقيع الطرف الأول　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٨٨)

عقد قرض بين عامل والشركة التى يعمل بها أو صاحب العمل

انه فى يوم .... الموافق ....

حرر بين كل من :

١) السيد / .... بصفته الممثل القانونى لشركة ...... (قطاع خاص أو عام) ......

أو السيد / .... (صاحب العمل) ...... وعنوانه ......

طرف أول

٢) السيد / .... العامل بشركة ...... أو لدى صاحب العمل ......

طرف ثانى

تمهيد - الطرف الثانى يعمل منذ ...... لدى الطرف الأول بمرتب شهرى أو بأجر شهرى قدره ...... وقد تقدم بطلب قرض لظروف اجتماعية وبعد بحث الطلب وافق الطرف الأول على الاقراض فى حدود مرتب سنة وذلك بالشروط التالية :

أولاً - التمهيد السابق جزء مكمل ومتمم لهذا العقد .

ثانياً - أقرض الطرف الأول للطرف الثانى مبلغ ...... (مرتب سنة) على أن يتم سداده باستقطاع ١٠٪ شهرياً من الأجر لحين الانتهاء من الأقساط .

ثالثاً - أقر الطرف الثانى بحق الطرف الأول فى الخصم وفاء لدين القرض (١) ولا يخل ذلك بما قد يستقطع من أجر الطرف الثانى وفاء

---

(١) نصت المادة ٤٠ من قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ على أنه لا يجوز -

لدين نفقة أو أى دين ممتاز أو الخصم من المرتب كجزاء أو تأديب وذلك فى الحدود التى يقرها القانون رقم ١٣٧/١٩٨١ .

رابعًا - القرض الممنوح بدون فائدة .

خامسًا - إذا استقال الطرف الثانى أو فصل من العمل أو توفى فإن أقساط القرض تستقطع من المعاش أو التأمين ويعتبر هذا اقراراً من العامل بذلك وموافقة مسبقة بالخصم .

سادسًا - تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

- لصاحب العمل أن يستقطع من أجر العامل اكثر من ١٠٪ وفاء لما يكون قد اقرضه من مال أثناء سريان العقد ولا أن يتقاضى عن هذه القروض أية فائدة .

صيغة رقم (٨٩)
عقد رسمى بكفالة يتيم بترتيب دخل دائم له مدى حياته

انه فى يوم .... الموافق .... الساعة ....

أمامنا نحن ...... الموثق بمكتب توثيق ......

حضر السيد / .... مصرى ...... مسلم سن ...... ويعمل ...... ويحمل تحقيق شخصية ...... ومقيم ......

وقرر الآتى :

أولاً - يلتزم الحاضر بترتيب دخل شهرى دائم للطفل ...... اليتيم الأبوين والمقيم بدار الأيتام بجهة ...... وهذا الدخل هو ...... شهرياً ويستمر لمدى حياته وينتهى بوفاته .

ثانياً - إذا توفى الحاضر (المتبرع) أثناء سريان هذا العقد يستمر ترتيب الدخل من ريع المنزل الذى يمتلكه الحاضر والكائن بجهة ...... والذى أودعت صورة رسمية من مستندات ملكيته كملحق لهذا العقد .

ثالثاً - إذا توفى المستفيد (المكفول) أثناء سريان العقد يتوقف ترتيب الدخل ابتداء من الشهر التالى .

رابعاً - يكون من حق المسئول القانونى عن دار الأيتام أن يقبض الدخل شهرياً حتى بلوغ القاصر ١٩ سنة فيصرف له مباشرة ويكون استلام الدار للدخل الشهرى وانفاقه طبقاً للحسابات التى تقرها اللوائح والقوانين النافذة .

خامساً - بعد بلوغ المستفيد (المكفول) سن الرشد يكون من حقه استلام الدخل الشهرى حتى ولو أصبح له عمل يتكسب منه وتسلم له صورة رسمية من هذا العقد عند بلوغه سن ١٩ سنة وبما تقدم تحرر هذا العقد وتلوناه أمام الحاضر وتوقع عليه منه ومنا وتسلم صورتين رسميتين منه إحداهما له والأخرى لدار الأيتام المشار إليها فى البند الأول .

توقيع المتبرع　　　　　　　　توقيع الموثق

صيغة رقم (٩٠)
عقد قرض بفائدة وبضمان ريع ثابت

أنه في يوم .... الموافق .... سنة ......

حرر بين كل من :

١) السيد / .... الشهير ...... سن ...... سنة مصرى مسلم ومقيم بشارع ...... نمرة ...... قسم ......

طرف أول مقرض

٢) السيد / .... سن ...... سنة مصرى مسلم ومقيم بشارع ...... نمرة ...... قسم ......

طرف ثانى مقترض

أقر المتعاقدان بأنهما غير خاضعين للحراسة واتفقا على ما يلى :

أولاً – أقرض بموجب هذا الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك مبلغ ...... (فقط ......) دفعها له نقداً وعداً ، ويقر الطرف الثانى بتسلمه لهذا المبلغ بالتوقيع على هذا العقد وبموجب اقرار منفصل بالدين .

ثانياً – يتعهد الطرف الثانى بسداد المبلغ المذكور لأمر الطرف الأول واذنه على خمس سنوات بموجب أقساط شهرية قيمة كل قسط منها ...... جنيهاً تدفع فى موعد أقصاه نهاية الأسبوع الأول من كل شهر .

ثالثاً – اتفق الطرفان على أن تكون الفائدة السنوية ٦٪ يدفعها الطرف الثانى للطرف الأول فى نهاية شهر ديسمبر من كل عام بموجب ايصالات موقعة من الطرف الأول .

رابعاً – إذا تأخر الطرف الثانى فى دفع أى قسط من الأقساط فى موعده حلت الأقساط جميعاً واستحق الطرف الأول الأصل الباقى من قيمة القرض دفعة واحدة دون حاجة إلى تنبيه أو انذار فضلاً عن الفوائد المقررة .

خامساً – يكون للطرف الأول الحق فى تحويل كل هذا الدين أو جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء الطرف الثانى .

سادساً – ضماناً وتأميناً لسداد المبلغ المقترض يتنازل الطرف الثانى بطريق الأولوية والامتياز للطرف الأول ولأمره واذنه عن كافة مستحقات الطرف الثانى التى تنشأ له فى ذمة الغير أثناء سريان هذا العقد وعلى الأخص ما يدفعه أصحاب وملاك السيارات للطرف الثانى شهرياً كأجرة لايواء سياراتهم فى الجراج العمومى الذى يستأجره الطرف الثانى والكائن بشارع ...... ويقبل الطرف الثانى صراحة اختصاص القضاء المستعجل بطلب فرض الحراسة على حقه فى الانتفاع بالجراج وادارته وفاء لهذا القرض أو الجزء المتبقى منه .

سابعاً – يقر الطرف الثانى بأن متوسط أجرة ايواء السيارات الذى يحصل عليه يقدر بحوالى ...... شهرياً .

ثامناً – إذا توفى الطرف الأول تعتبر الأقساط الباقية جزءاً من تركته وينتقل الحق فيها لورثته الشرعيين بذات الشروط والأحكام التى يتضمنها هذا العقد .

وإذا توفى الطرف الثانى يكون ورثته ملزمين بطريق التضامن والتكافل ودون انقسام بينهم بالاستمرار فى أداء الأقساط المتبقية للطرف الأول ولخلفائه من بعده .

تاسعاً – يقر الطرفان بأن موطنهما المختار طوال مدة سريان العقد هو العنوان الموضح بديباجة هذا العقد ، وفى حالة تغيير أحد الطرفين أو كلاهما لموطنه فعليه اخطار الطرف الآخر بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

عاشراً – مصروفات هذا العقد تكون على عاتق الطرف الثانى .

حادى عشر – تحرر هذا العقد من صورتين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول	توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٩١)
عقد قرض بضمان رهن عقارى

انه فى يوم .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... ويحمل تحقيق شخصية ....

طرف أول

٢) السيد / .... المقيم .... ويحمل تحقيق شخصية ....

طرف ثانى

اتفق الطرفان على ما يلى :

أولاً – يمنح الطرف الأول تسهيلات ائتمانية فى حدود مبلغ ...... وذلك بفتح اعتماد له بتاريخ ......

ثانياً – مدة الاعتماد ثلاث سنوات تبدأ من ...... وتنتهى فى ...... ويتعهد الطرف الثانى بسداد أقساط القرض وفوائده اعتباراً من تاريخ ...... وذلك بواقع ،..... جنيه كل ...... شهر .

ثالثاً – الفائدة المتفق عليها هى ١٢٪ سنوياً وتعتبر ديناً فى ذمة الطرف الثانى وتأخذ حكم مبلغ القرض من حيث اجراءات ومواعيد السداد .

رابعاً – يتعهد الطرف الثانى (المقترض) بامساك دفاتر حسابات منتظمة يوضح بها أوجه الصرف من مبلغ القرض بالتفصيل وتكون هذه البيانات الحسابية مؤيدة بمستندات يحتفظ بها الطرف الثانى ويكون للطرف الأول الحق فى الاطلاع على مدة الدفاتر والمستندات فى أى وقت .

خامساً – يتعهد الطرف الثانى بايداع أية مبالغ تدخل فى ذمته تكون ناتجة عن الأعمال التى يستثمر فيها مبلغ القرض وإذا قام الطرف

الأول بتحصيل أية مبالغ من الغير لحساب الطرف الثانى يتعهد بايداعها فى الحساب الجارى .

سادساً – القرض الممنوح من الطرف الأول للطرف الثانى وكذا التسهيلات الائتمانية تكون مبالغها مضمونة بالعقار رقم ...... بجهة ...... وملحقاته المملوك للطرف الثانى والذى قبل رهنه للطرف الأول كضمان للقرض وفوائده .

(تذكر مواصفات العقار ومساحته والريع السنوى الذى يغله) .

سابعاً – يضمن الطرف الثانى عدم تعرض الغير للطرف الأول فى العقار المرهون كما يقر بأنه خال من أية حقوق عينية أصلية أو تبعية للغير .

ثامناً – لا يحول رهن العقار دون اعمال حق الطرف الثانى فى ادارته وقبض ريعه ولا يحق للطرف الثانى اتخاذ أى اجراء أو تصرف أو تقرير حق انتفاع على العقار المرهون طوال مدة القرض ولحين سداده كاملاً مع فوائده .

تاسعاً – تطبق القواعد العامة فى القانون المدنى والقواعد المشار إليها فى المواد ١١٩ وما بعدها من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ فيما لم يرد به نص فى هذا العقد .

عاشراً – فى حالة اخلال الطرف الثانى ببنود هذا العقد يكون للطرف الأول الحق فى بيع العقار المرهون وإذا لم تف حصيلة البيع بقيمة القرض يكون للطرف الأول الرجوع على كافة مستحقات وأموال الطرف الثانى المنقولة والثابتة دون تنبيه أو اعذار .

حادى عشر – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

ملحوظة : يلزم توثيق هذا العقد بمأمورية الشهر العقارى المختصة .

صيغة رقم (٩٢)
نموذج الاقرار الذى يوقع عليه العميل الذى يقترض مبلغاً من أى بنك

أقر أنا / .... المقيم ....

أنى حصلت من البنك .... على قرض بمبلغ .... جنيه بالشروط الآتية :

١- تم سحب قيمة هذا القرض بايصال موقع عليه منى بتاريخ .../ ... / ...

٢- يضاف لقيمة القرض سعر العوائد التى يعلنها البنك المركزى المصرى تقيد على حسابنا شهرياً أو فى المواعيد التى يراها البنك .

٣- للبنك الحق فى عمولة شهرية بواقع ١٪ (واحد فى الألف) تحتسب على أعلى رصيد مدين بالحساب خلال الشهر وللبنك الحق فى قيدها فى نهاية كل شهر على حسابنا دون اعتراض منا على هذا القيد .

٤- يحق للبنك أن يحتجز أى مبلغ أو أية أوراق أو مستندات قابلة للتظهير أو أية أموال أو سندات مالية عائدة لنا تصل إلى حيازة البنك أو تصرفه أو حيازة أو تصرف أى فرع من فروعه أو عملائه وأن يدخلها كمبالغ مدفوعة منا لتسديد الرصيد المدين المستحق علينا أو أن يعتبر هذه الأموال بموجب هذا الاقرار الصريح وبدون حاجة إلى اقرار أخر من قبلنا تأميناً غير قابل للتجزئة لضمان كافة ما يكون مستحقاً أو سيستحق علينا للبنك وقد أودعت بالبنك ضماناً لهذا القرض بصفة خاصة ......

٥- مدة القرض ...... تبدأ من ...... وتنتهى فى ......

وهو اليوم الذى يجب أن يسدد فيه الحساب من أصل وعوائد وملحقات وأتعهد بسداده على أقساط ...... (شهرية أو ......) أو دفعة واحدة قبل تاريخ انتهاء القرض .

ومع ذلك فإن البنك يحتفظ لنفسه بالحق فى أن يطلب سداد مبلغ

القرض قبل أجله من أصل وعوائد وملحقات وذلك بمجرد اخطارنا بخطاب مسجل يرسل إلى آخر عنوان لنا معروف لدى البنك ، ويحق للبنك قيد المبالغ التى ندفعها من أصل هذا القرض بتواريخ الأيام التى تلى يوم الدفع وإذا كان اليوم التالى يوم عطلة تقيد الدفعة بتاريخ اليوم الذى يلى أيام العطلة .

٦- وإذا تأخرنا عن السداد عند الاستحقاق أو فى أى وقت يصبح فيه الحساب واجب الدفع قبل حلول الأجل فالمبالغ التى تكون مستحقة تسرى عليها فى الحال سعر العوائد التى يعلنها البنك المركزى من تاريخ التأخر عن السداد بدون حاجة إلى تنبيه وبدون أن يمس ذلك الأحوال الأخرى التى يصبح فيها الدين واجب السداد كالمبينة بهذا أو المنصوص عنها فى القانون .

٧- نقر بأن كشوف الحساب المحررة بمعرفة البنك والمرسلة إلينا على عنواننا المسجل بدفاتره تعتبر حجة علينا بما ورد فيها ما لم يرد إليكم ما يفيد اعتراضنا عليها خلال خمسة عشر يوماً ، وفى حدود المعترض عليه . وإذا لم يصلنا كشف الحساب خلال خمسة عشر يوماً من التاريخ المحدد لارساله فإن علينا أن نتقدم خلال أسبوع آخر لطلبه فإذا لم نفعل فلا يحق لنا الاحتجاج بعدم وصوله إلينا ويكون اقرارنا لرصيد الفترة التالية بمثابة اقرار لرصيد الفترة التى لم يطلب عنها كشف الحساب .

٨- نقر بأن دفاتر البنك وحساباته تعتبر دليلاً كتابيًا قاطعًا على المبالغ المستحقة أو التى تستحق علينا بموجب هذا القرض ونصرح بأن قيودات وحسابات البنك نهائية وصحيحة بالنسبة لنا ولا يحق لنا الاعتراض عليها كما أننا نتنازل مقدماً عن أى حق قانونى يجيز لنا طلب فحص حسابات البنك من قبل المحكمة .

٩- يقر جميع الموقعين على هذا العقد بمسئوليتهم التضامنية تجاه البنك من أصل مبلغ القرض وعوائد وملحقاته طبقاً للشروط سالفة الذكر ويكون للبنك الحق فى حجز المستندات والأوراق والمبالغ والأموال

والمستندات المالية (١) المذكورة فى البند الرابع أعلاه والعائد لنا أو لأى شخص منا وليس لنا أو لأحدنا حق الاعتراض ولا حق مطالبة البنك بأى تعويض أو عطل أو ضرر من أجل ذلك ويعتبر كل طلب أو اخطار أو اشعار مرسل إلينا أو إلى أحدنا كطلب أو اخطار أو اشعار أرسل لجميعنا ولكل واحد منا .

١٠- فى حالة الرجوع إلى المحاكم بشأن هذا القرض أو بسبب أى نزاع أو ادعاء ينشأ عنه فإننا نوافق مقدمًا على أن تكون محاكم ...... هى المحكمة ذات الصلاحية والاختصاص للفصل فى أى نزاع وادعاء ينشأ عن هذا التعهد نسقط حقنا مقدمًا بالاعتراض على صلاحية واختصاص المحكمة التى وافقنا عليها مقدماً .

تحريراً فى / / توقيع المقترض

....

ضمانة

اقر أنا الموقع على هذا ...... أنى أطلعت على كافة شروط والتزامات هذا العقد وأضمن للبنك ...... السيد / .... المقترض وأتضامن معه بطريق التضامن والتكافل فى سداد قيمة مطلوب البنك الناشئ عن هذا العقد من أصل وفائدة وعمولات ومصاريف وملحقات وهذا اقرار منى بذلك .

تحريراً فى / / الكفيل المتضامن

....

(١) غالباً ما يستعاض عن الضامن بأى عقار أو شئ مملوك للمقترض أو رهن عقارى .

أهم مبادئ محكمة النقض
فى القرض والدخل الدائم

استحقاق فوائد القرض لا يتطلب توافر الضرر للمقرض :

لما كانت الفوائد التأخيرية تفترض حلول أجل الوفاء بالدين وترصد على تعويض الضرر الناشئ عن التأخير فى هذا الوفاء وكان المشرع قد نص فى المادة ٢٢٨ من القانون المدنى على أنه « لا يشترط لاستحقاق فوائد التأخير قانونية كانت أو اتفاقية أن يثبت الدائن ضرراً لحقه من هذا التأخير » بما مفاده أنه يفترض وقوع الضرر بمجرد التأخير فى الوفاء إلا أن ذلك لا ينفى وجوب توافر ركن الخطأ فى جانب المدين حتى تتحقق مسئوليته وإذ كان تأخر المدين فى الوفاء بدينه فى الأجل المحدد له يعتبر خطأ فى حد ذاته إلا أنه إذا أثبت أن هذا التأخير يرجع إلى سبب أجنبى لا يد للمدين فيه انتفت مسئوليته (١) .

الحد الأقصى للفائدة :

إذا كان الحكم قد قضى بفائدة سعرها ٨٪ بعد سريان القانون المدنى الجديد فإنه يكون قد خالف القانون وذلك أن الحد الأقصى المقرر للفائدة التى يجوز الاتفاق عليها قانوناً هو مما يتصل بقواعد النظام العام مما يستلزم سريانه من تاريخ العمل بهذا القانون حتى على الاتفاقات السابقة (٢) .

لا يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم دستورية الفوائد مادام لم يصدر حكم من المحكمة الدستورية بذلك :

لما كان المقرر وفقاً للمادة ٢٢٦ من القانون المدنى استحقاق الدائن لفائدة قدرها ٤٪ فى المسائل المدنية و٥٪ فى المسائل التجارية إذا كان

---

(١) الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٩ .

(٢) الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/١١/٢٨ .

محل الالتزام مبلغاً من النقود معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين فى الوفاء به وكان مؤدى نص المادة ١/١٧٥ من الدستور والمادة ٢٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المحكمة الدستورية العليا هى الجهة المنوط بها - دون غيرها - مهمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين فلا يكون لغيرها من المحاكم الامتناع عن تطبيق نص فى القانون لم يقض بعدم دستوريته وإنما إذا تراءى لها ذلك فى دعوى مطروحة عليها تعين وقفها وإحالتها إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى المسألة الدستورية وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائى فيما قضى به من رفض طلب الفوائد بدعوى أن الدستور قد نص على أن الشريعة الإسلامية هى المصدر الرئيسى للتشريع وأنها حرمت التعامل بالربا فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه فى هذا الصدد (١) .

سلطة محكمة الموضوع :

سلطة محكمة الموضوع فى تفسير الحكم. اقتصارها على كشف غموض الحكم إن شابه لبس أو ابهام دون مساس بذاتيته أو كيانه أو النظر إلى مدى مطابقته لحكم القانون أو الواقع الثابت بالأوراق ، م١٩٢/١ مرافعات . أثره . عدم جواز اتخاذ المحكمة من التفسير وسيلة لتقويم حكمها أو تعديله . تقويم الأحكام ؟ اقتصاره على جهات الطعن وفقاً لأحكام القانون بالطرق والمواعيد المقررة فيه (٢) .

---

(١) الطعن رقم ١٩٨٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٧ .

(٢) الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١١ - المستشار محمد وهبة - المرجع السابق .

الفصل السادس

صيغ عقد الصلح (1)

صيغة رقم (٩٣)

عقد صلح لارفاقه بمحضر جلسة في دعوى صحة ونفاذ بيع

بتاريخ .... بالقاهرةحرر بين كل من :

١) السيد / .... بطاقة .... المقيم ....

طرف أول

٢) السيد / .... بطاقة .... المقيم ....

طرف ثانى

تمهيد - بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ...... باع الطرف الأول للطرف الثانى الشقة رقم ...... الكائنة ...... بالمنزل رقم ...... بشارع ...... قسم ...... والمحددة المعالم والمواصفات بالعقد وبالثمن المشار إليه فيه وبعد أن تسلم الطرف الثانى (المشترى) الشقة أقام الدعوى رقم ...... لسنة ...... مدنى كلى ...... بطلب صحة ونفاذ هذا العقد وقد اتفق الطرفان على تحرير هذا الصلح لتقديمه للمحكمة لإثباته بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى .

ثانياً - يقر الطرف الأول بصحة عقد البيع الابتدائى (العرفى) المؤرخ ...... والمحرر مع الطرف الثانى والوارد على الشقة الموضحة به كما يقر بنفاذه .

ثالثاً - يقر الطرف الثانى بأنه تسلم شقة التداعى ووضع يده عليها وأصبح حائزاً لها وله عليها كافة حقوق الملك .

---

(١) راجع الصية رقم (٧٨) وهى صيغة عقد صلح واقى من الافلاس .

رابعاً – يتعهد الطرفان أحدهما أو كلاهما بتقديم نسخة من هذا الصلح للمحكمة التى تنظر الدعوى وذلك بالجلسة القادمة بتاريخ ...... ويقر الطرفان بعزمهما على الحضور للاقرار بعقد البيع وبهذا الصلح- وإذا تخلف الطرف الأول يكون من حق الطرف الثانى تقديم الصلح للمحكمة واعلان الطرف الأول به طبقاً للقانون .

خامساً – يقر كل طرف بأنه ليست له أية حقوق قبل الطرف الآخر .

سادساً – تحرر من نسختين لكل طرف نسخة (١) .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

---

(١) لا داعى لتحريره من ثلاث نسخ لتقديم واحدة للمحكمة لأن المشترى سيقدم نسخته ثم يحصل على صورة رسمية من الحكم بعد صدوره ثابت بها اتفاق الصلح بالتفصيل .

صيغة رقم (٩٤)
عقد صلح بين مالك عن نفسه وبالوكالة ومستأجرى عقار

أنه فى يوم .... الموافق ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

١) السيد / .... عن نفسه وبصفته وكيلاً عن شقيقه ...... بتوكيل عام رسمى رقم ...... لسنة ...... مكتب توثيق ...... والمقيم ...... شارع ...... بجهة ......

طرف أول مؤجر

٢) السيد / .... مستأجر الوحدة رقم ......

السيد / ....

السيد / ....

السيدة / .... مستأجرة الوحدة رقم ......

السيدة / ....

والمقيمين جميعاً بالعقار رقم ..... شارع ...... ملك الطرف الأول .

طرف ثانٍ مستأجرين

وقد اتفق الطرفان وتراضيا قانوناً على الآتى بيانه :

تمهيد – يستأجر أفراد الطرف الثانى وحدات العقار رقم ...... بشارع ...... قسم ...... المملوك للطرف الأول ، وفى غضون عام ...... كان قد صدر للعقار المذكور القرار رقم ...... لسنة ...... من رئاسة حى ...... بتنكيس العقار تنكيساً شاملاً .

وأقام أفراد الطرف الثانى الدعوى رقم ...... لسنة ...... مستعجل جزئى القاهرة ، وبجلسة ...... حكمت المحكمة بعدم اختصاصها نوعياً بنظر الدعوى ولم يلق الحكم قبولاً لدى المستأجرين فطعنوا عليه

بالاستئناف رقم ...... لسنة ...... الماثل أمام هيئة المحكمة بالدائرة الثانية مستأنف مستعجل .

وحيث ان الطرف الأول قبل انهاء النزاع صلحاً مع تعهده بالمشاركة فى كسح الطرنش الخاص بالعقار وتنظيفه شهرياً بصفة دورية فقد اتفق الطرفان على انهاء المنازعات صلحاً وذلك بالشروط التالية :

البند الأول – يعتبر التمهيد الوارد بصدر هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكملاً له .

البند الثانى – يتعهد الطرف الأول بأن يقوم على نفقته الخاصة بعمل المحارة للمنورين وبير السلم للعقار ١,٥ م (متر ونصف) موزايكو وتحجير الدرابزين الخاص بالسلم والسلالم كاملة موزايكو وكذلك المدخل والأسقف مصيص وتطهير الطرنش فقط من الداخل ليكون صالحاً للاستعمال .

على ألا يتحمل أفراد الطرف الثانى أية نفقات خاصة بهذا الالتزام الذى تعهد به الطرف الأول وعلى أن يتم انجازه فى مدة أقصاها شهر من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

البند الثالث – يتعهد الطرف الثانى بانارة مدخل العقار بعمل التركيبات اللازمة لانارة باقى طوابق العقار بالسلم على نفقتهم الخاصة ، كما يتعهد هذا الطرف (المستأجرين) باصلاح مواسير الصرف الصحى ويساهم الطرف الأول فى الاصلاح بمبلغ خمسين جنيهاً .

البند الرابع – يتعهد الطرف الأول بالاسهام بمبلغ ٣٥ جنيهاً فقط خمسة وثلاثون جنيهاً « شهريًا » لكسح الطرنش وتنظيفه بصفة دورية منعاً من طفحه للمحافظة على جدران العقار ومدخله نظيفاً .

البند الخامس – وطبقاً لهذا الاتفاق على انهاء النزاع صلحًا يتعهد الطرف الثانى المستأجرين بالمثول بجلسة / / ١٩٩ أمام الدائرة الثانية مستأنف مستعجل القاهرة للاقرار بتنازلهم عن الاستئناف رقم ...... لسنة ...... والحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى وذلك لقبولهم التصالح مع المستأنف ضدهما

اللذين تعهدا بتنفيذ القرار ...... لسنة ...... نحو تنكيس العقار .

وحيث أن هذه الدعوى بمكتب خبراء وزارة العدل يتعهد الطرفان بالتوجه إلى الخبير المنتدب للاقرار بهذا الصلح وطلب اعادة القضية إلى المحكمة لاقراره .

البند السادس – وافق أفراد الطرف الثانى على الأجرة المحددة لوحدات العقار المملوك للطرف الأول وفقاً لما هو وارد بالحكم رقم ...... لسنة ...... بتحديد الأجرة والذى طعن عليه أفراد الطرف الثانى بالاستئناف .

البند السابع – يقر الطرفان بأن جميع المسائل المالية الخاصة بفروق الأجرة سويت بينهم على ضوء تسليمهم بالقيمة الايجارية الصادر بها الحكم رقم ...... لسنة ...... المشار إليه ولا يجوز لأى من الطرفين أن يعود على الطرف الآخر بأى شئ بهذا الخصوص ويثير أى خلاف بشأن الأجرة أو فروقها مستقبلاً وقد أقر أفراد الطرف الثانى بتنازلهم عن الاستئناف المرفوع طعناً على الأجرة بعد أن وافقوا عليها بحالتها .

البند الثامن – لا يجوز للطرف الأول أن يطلب من أفراد الطرف الثانى المستأجرين أى زيادة فى القيمة الايجارية مستقبلاً تحت أى ادعاء أو مسمى ولا أن يطلب أية زيادة مقابل تحسين أو اصلاح .

البند التاسع – يكون للطرف الأول الحق فى طلب زيادة الأجرة واتخاذ كافة الاجراءات القانونية ضد أى مستاجر من مستأجرى العقار الذين لم يوقعوا على هذا العقد وليسوا أطرافاً فيه .

البند العاشر – أى خلاف يثور بشأن تنفيذ هذا العقد يجرى تسويته بطريق التحكيم بحضور أفراد الطرفين ومحاميهما ، وإذا لم يتوصل الطرفان إلى تسوية النزاعات وعدم تنفيذ أفراد الطرف الأول للقرار ...... لسنة ...... تكون محكمة جنوب القاهرة هى المختصة بالفصل فى هذا النزاع وذلك لوقوع العقار فى دائرتها .

البند الحادى عشر – حرر هذا العقد من صور بعدد أطرافه موقعة من الجميع أو من موكليهم للعمل بموجبه عند اللزوم .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٩٥)
نموذج عقد صلح بين مستأجر ومالك

انه فى يوم .... الموافق .... بالقاهرة

حرر بين كل من :

أولاً :

السيد / .... عن نفسه وبصفته وكيلاً عن أخوته ملاك العقار رقم ...... بشارع ...... قسم ...... بالقاهرة ومحلهم المختار مكتب الأستاذ ...... المحامى بشاع ...... **طرف أول**

ثانياً :

السيد / .... المحامى المقيم ...... بالقاهرة **طرف ثانٍ**

أقر الطرفان بعدم خضوعهما للحراسة أو المنع من التصرف واتفقا على ما يأتى :

تمهيد :

أولاً – أقام الطرف الأول ضد الطرف الثانى الدعاوى الآتية :

١– الدعوى رقم ...... لسنة ...... مستأنف مستعجل القاهرة والمحدد لها جلسة ...... بطلب الحكم بالغاء الحكم المستأنف والقضاء باخلاء الطرف الثانى من العين المؤجرة بموجب عقد الايجار المفروش المؤرخ ...... بسبب انتهاء مدة العقد .

٢– الدعوى رقم ...... لسنة ...... م.ك. جنوب القاهرة المحدد لها جلسة ...... أمام الدائرة ...... جنوب بطلب الزام الطرف الثانى بدفع القيمة الايجارية المتأخرة عن المدة من ...... حتى تاريخه مع الزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

٣– الجنحة المباشرة رقم ...... لسنة ...... جنح ......

٤– الاستئناف رقم ...... لسنة ...... جنح مستأنف عابدين والمقام من السيد المهندس ...... ضد الطرف الثانى والمحدد له جلسة يوم......

ثانياً – كما اقام الطرف الثانى ضد أفراد الطرف الأول الدعاوى الآتية :

١- الدعوى رقم ...... لسنة ...... جنوب القاهرة والمحدد لها جلسة ...... أمام الدائرة ...... جنوب بطلب الحكم بصورية عقد الايجار موضوع التداعى .

٢- الدعوى رقم ...... لسنة ...... جنوب القاهرة المرفوعة منه ضد المستشار / ...... وأخر ، والمحدد لها جلسة ...... للحكم أمام الدائرة ...... جنوب القاهرة بطلب الحكم بالزامه بدفع مبلغ خمسين الف جنيه تعويض .

٣- الدعوى رقم ...... لسنة ...... المحدد لها جلسة ...... أمام الدائرة ...... مستعجل ......

٤- الاستئناف رقم ...... لسنة ...... جنح مستأنف عابدين المحدد لنظره جلسة ......

البند الأول – يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتسلم العين للطرف الأول .

البند الثانى – يفسخ عقد الايجار المؤرخ ...... بمجرد التوقيع على هذا العقد .

البند الثالث – يتنازل الطرفان عن القضايا المرفوعة من كل منهما ضد الأخر والمبينة بالتمهيد .

ويقر بتنازله عن الاستئناف الفرعى المرفوع منه ويسلم بطلبات المستأنفين الأصليين أفراد الطرف الأول فى هذا الاستئناف ويتعهد باخلاء العين فى يوم ١٩٨٦/٤/٣٠ وقد قام بتسليم الطرف الأول مفتاح الحجرة من تاريخ التوقيع على هذا العقد بعد أن قام بنقل أدواته الخاصة .

البند الرابع – يتنازل الطرف الأول عن الايجار المستحق له لدى الطرف الثانى ولا يحق له مطالبته بالايجار عن أية مدة سابقة على هذا العقد .

البند الخامس – يقر الطرفان بعدم رجوع أى منهما على الآخر بأى طلب أو دعوى بخصوص ما ورد بهذا العقد أو بشأن علاقة الايجار التى كانت سارية بينهما .

البند السادس – يلتزم الطرفان بتقديم صورة من هذا العقد بكل دعوى من الدعاوى سالفة البيان لالحاقها بمحاضر الجلسات وجعلها فى قوة السند التنفيذى .

البند السابع – تحرر هذا العقد من اثنى عشرة نسخة بيد الطرف الأول ثمانية نسخ وبيد الطرف الثانى أربعة نسخ للعمل بموجبها .

توقيع الطرف الأول　　　　　　توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٩٦)
نموذج عقد تصالح بين عمال وإدارة بنك

انه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

١) بنك ...... ومقره بشارع ...... رقم ...... بجهة ...... ويمثله قانوناً السيد رئيس مجلس الإدارة وينوب عنه فى هذا الاتفاق كل من :

أ- السيد الأستاذ / .... مراقب الشئون الإدارية بالبنك

ب- السيد الأستاذ / .... مدير عام الشئون القانونية بالبنك

جـ- السيد الأستاذ / .... المحامى بالبنك

والجميع طرف أول ممثل للبنك

٢) السادة والسيدات :

أ- .... و .... و .... و .... و ....

والجميع يمثلهم الأستاذ ...... المحامى ومحلهم المختار مكتبه بشارع ......

طرف ثانٍ

تمهيد – كان أفراد الطرف الثانى قد اقاموا الدعوى رقم ...... سنة ...... عمال كلى جنوب القاهرة ضد الطرف الأول للمطالبة بحقوقهم الموضحة بصحيفة هذه الدعوى التى لا تزال متداولة بمكتب خبراء وزارة العدل بالقاهرة .

كما كان الطرف الأول قد اقام ضد أفراد الطرف الثانى دعوى تعويض حكم بشطبها ، ورغبة من الطرفين فى انهاء المنازعات القائمة بينهما بالطرق الودية فقد اتفقوا على الصلح بالشروط والأوضاع التالية :

أولاً – يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً – يتعهد الطرف الأول بأن يسلم إلى أفراد الطرف الثانى فور التوقيع على هذا العقد جميع الأوراق والشهادات المودعة لديه وكذا

تسليمهم شهادات نهاية الخدمة مفصلة البيانات طبقًا لأحكام المادة ٧٤ من قانون العمل رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨١ .

ثالثًا – لما كان أفراد الطرف الثانى قد تقدموا باستقالاتهم قبل اخطار البنك بمدة خمسة عشر يومًا طبقاً للقانون فإن من حق الطرف الأول أن يخصم من مستحقات أفراد الطرف الثانى لديه مقابل مهلة الانذار على أساس مرتب شهر طبقاً للأجر الأساسى لكل منهم ويقبل أفراد الطرف الثانى ذلك .

رابعًا – يخصم البنك كافة السلفيات والضرائب وغيرها من المبالغ المستحقة له أو للغير وذلك خصماً من المبالغ الاجمالية التى يستحقها كل واحد من أفراد الطرف الثانى .

خامساً – يخصم البنك الطرف الأول كافة النفقات التى يكون قد انفقها على أى من أفراد الطرف الثانى فى برامج التدريب أو الاعداد فيما عدا المأموريات الرسمية التى يكون الطرف الأول قد كلف أحدهم بها ففى هذه الحالة يلتزم البنك بنفقات السفر والعودة ومصروفات الانتقال طبقًا للمدة المحددة لأداء المأمورية ويقوم بخصم ما زاد على ذلك من مستحقات الطرف الثانى لديه .

سادساً – إذا استحق الطرف الأول مبالغ لدى الطرف الثانى بالعملة الأجنبية يتم خصم قيمتها بالجنيه المصرى وفقاً لسعر الصرف وقت نشأة الالتزام أو التكليف بالمهمة أو نشوء الحق وليس بسعر السوق حالياً .

سابعًا – يصدر البنك شيكات بصافى المستحق لكل فرد من أفراد الطرف الثانى ويسلمها لممثلهم هى والشهادات والأوراق المنوّه عنها بالبند أولاً .

ثامنًا – يتنازل كلا الطرفين عن كافة القضايا المتداولة بينهما وعلى الأخص القضية المشار إليها فى التمهيد ولا يحق لأئ طرف أن يعاود مقاضاة الطرف الآخر بشأن أى حق ورد بهذا الصلح .

تاسعًا – وقع على هذا الصلح ممثلو الطرف الأول كما وقعه ممثل

الطرف الثانى ويتعهد بالحصول على توقيعات أفراده على هذا العقد تسلم للبنك .

عاشراً – الاختصاص لمحاكم جنوب القاهرة .

حادى عشر – تحرر هذا العقد من عدة صور بعدد أفراده ويتعهد الممثل القانونى للبنك وكذا وكيل أفراد الطرف الثانى بتقديم صورة منه للمحكمة فى القضية رقم ...... عمال كلى المشار إليها والمؤجلة لجلسة ...... وإثبات هذا التصالح فى محضر الجلسة وجعله فى قوة السند التنفيذى .

أفراد الطرف الأول　　　　　　أفراد الطرف الثانى

صيغة رقم (٩٧)
عقد صلح وتنازل عن حكم والاقرار بالصلح أمام محكمة الاستئناف

انه فى يوم .... الموافق .... فيما بين كل من :

أولاً :

السيد / .... بطاقة ...... ومقيم ...... طرف أول

ثانياً :

السيد / .... بطاقة ...... ومقيم ...... طرف ثانى

وبموجبه اتفق الطرفان وتراضيا بايجاب قبول تامين صحيحين على ما يلى :

تمهيد – حيث أن الطرف الأول كان يستأجر من الطرف الثانى الشقة رقم ...... بالدور ...... بشارع ...... العمارة رقم ...... ملك الطرف الثانى بجهة ...... بالاسكندرية بموجب عقد ايجار مؤرخ اول ديسمبر ١٩٧١ .

وبتاريخ ...... تنازل الطرف الأول للطرف الثانى عن الشقة المذكورة وأخذ بدلها الشقة رقم .... بنفس العمارة وتحرر عنها عقد ايجار مؤرخ ...... ونص فيه على حق الطرف الأول التنازل عن الشقة الأخيرة للغير . وفى شهر .... تنازل الطرف الأول عن الشقة رقم ...... المشار إليها إلى السيدة / ...... وقد وافق الطرف الثانى على هذا التنازل وحرر للمتنازل إليها عقد ايجار إعتبارا من ...... وبذلك يكون الطرف الأول قد انقطعت صلته بكل من الشقتين نهائياً – إلا ان الطرف الأول عاد وأقام ضد الطرف الثانى الدعوى رقم .... سنة ...... كلى ...... أمام الدائرة ...... مطالبًا فى صحيفتها بتمكينه من الشقة رقم .....

وبتاريخ ...... صدر فى الدعوى رقم ...... كلى حكم قضى

بتمكين الطرف الأول من الشقة رقم   الموضحة الحدود والمعالم بصحيفة الدعوى وعقد الايجار المشار إليه وحيث أنه رغبة من الطرفين فى انهاء هذا النزاع وانهاء عقد الايجار المقدم فى الدعوى المذكورة فقد اتفق الطرفان وتراضيا على ما يلى

أولاً – يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له

ثانياً – يقر الطرف الأول بتنازله عن الحكم الصادر فى الدعوى رقم ...... سنة ...... كلى ...... تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه ويقرر أيضاً بانهاء عقد الايجار المقدم فى الدعوى المذكورة والمحرر بتاريخ ...... عن الشقة المذكورة والمقدم فى الدعوى المشار إليها ويعتبر هذا العقد منتهياً وكأن لم يكن .

ثالثاً – يقر الطرف الأول بأحقية الطرف الثانى فى ملكية الشقة رقم ...... المشار إليها فى الدعوى المذكورة وأن الطرف الثانى هو الحائز له الحيازة التامة وأن المنقولات الموجودة بها هى ملك الطرف الثانى ويتعهد الطرف الأول بعدم تعرضه للطرف الثانى فى حيازتها أو ملكيتها مرة أخرى .

رابعاً – يتعهد الطرف الأول بالحضور بنفسه أو بوكيل عنه فى الجلسة المحددة لنظر الاستئناف رقم ...... لسنة ...... ق المرفوع من الطرف الثانى أمام محكمة ...... للاقرار بهذا التنازل عن حكم أول درجة كما يقر الطرفان هذا الصلح لتقديمه أمام أية جهة .

خامساً – يقر كل من الطرفين بتحمله مصروفات محاميه ويقر كل طرف بأنه لا يستحق أى شئ من الطرف الآخر .

سادساً – تحرر من ثلاث نسخ واحدة لكل طرف والثالثة لتقديمها لمحكمة الاستئناف لارفاقها بمحضر الجلسة وجعلها فى قوة السند التنفيذى .

توقيع الطرف الأول   **توقيع الطرف الثانى**

صيغة رقم (٩٨)
اتفاق صلح على تخارج من شركة تجارية وتنازل عن القضايا المتداولة

بتاريخ .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... المقيم .... طرف أول

٢) السيد / .... المقيم .... طرف ثانٍ

تمهيد - الطرف الأول يمتلك مع أخوته شركة التضامن المسماة ...... وكان قد أدخل فيها الطرف الثانى عام ...... بنصيب محدد ثم تخارج بالشهر العقارى بتاريخ ...... حيث أقر باستلامه جميع حقوقه بتنازله عن القضايا التى كان قد أقامها ضد الطرف الأول وتسلم بباقى حقه عدداً من الكمبيالات مستحقة السداد وفقاً للتواريخ المبينة فيها وقد حدث خلاف بين الطرفين أدى إلى قيام كل منهما باقامة عدد من الدعاوى قبل الطرف الآخر ورغبة من الطرفين فى انهاء هذا الخلاف صلحًا وافراغ محتواه فى محرر مكتوب موقع عليه من الطرفين فقد اتفقا وتراضيا على التصالح بالشروط الآتية :

أولاً - يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

ثانيًا - يقر الطرف الثانى بأنه قد تم تصفية كافة حقوقه قبل الطرف الأول وتسلمها ويعتبر توقيعه على هذا مبرئاً لذمة الطرف الأول من أية حقوق سابقة أو حالة أو مستقبلة ولا يجوز له مطالبة الطرف الأول أو أخوته بأية حقوق بخصوص الشركة السابقة أو المنازعات المتداولة أو أية حقوق أخرى خلاف ذلك أياً كان نوعها أو طبيعتها أو سببها أو مصدرها .

ثالثًا - يقر الطرف الأول بأنه يتنازل عن دعوى التزوير الأصلية رقم ...... سنة ...... كلى ...... ويقر الطرف الثانى بأن سندات الدين موضوع هذه الدعوى تعتبر لاغية وكأن لم تكن وليس له حق الاحتجاج بها قبل الأول أو الغير حالاً أو مستقبلاً .

رابعًا - يقر الطرف الأول أيضًا بتنازله عن الدعوى رقم ...... كلى ...... الدعوى رقم ...... لسنة ...... مدنى كلى ...... والدعوى

رقم ...... سنة ...... القاهرة وكذلك الجنحة المباشرة رقم ...... سنة ...... جنح ...... ويقر بتركه الخصومة فى هذه القضايا وتعتبر الأوراق والمستندات موضوع هذه الدعاوى أو سببها محسومة ودخلت فى التصفية ولا يجوز للطرف الثانى الاحتجاج بها قبل الطرف الأول أو أشقائه أو الغير مستقبلاً .

خامساً – ويقر الطرف الثانى بتنازله على الاستئناف رقم ...... لسنة ...... القاهرة والدعوى رقم ...... لسنة ...... مدنى كلى ...... المنضمة فى الدعويين رقمى ...... و...... لسنة ...... مدنى كلى ...... ويقر بتركه للخصومة فى هذه القضايا ويقر بأن هذا التنازل شمل هذه الخصومة والحقوق التى يدعيها فيها وأنه لا يجوز له العودة إلى الاحتجاج بهذه الحقوق مستقبلاً .

سادسًا – يقر الطرف الثانى بصحة ونفاذ محضرى الصلح والتخارج المؤرخ ...... والمحررين أمام موثق الشهر العقارى فى التاريخ المذكور ويقر بحجيتهما قبله وأنه لا يجوز له المنازعة فيهما مستقبلاً بأى سبيل أو لأى سبب أو حق ويقر بأن محضر الصلح الراهن مكمل لمحضرى الصلح والتخارج المؤرخين فى التاريخ المشار إليه .

سابعًا – يقر الطرفان بأن هذا الصلح نهائى ولا يجوز لأى منهما الرجوع فيه ويقر كل منهما بأن الطرف الذى يعاود المنازعة فى أى شئ أو حق فإنه يلتزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويضاً اتفاقيًا لا يخضع لتقدير القاضى يعادل المبلغ الذى يدعيه .

ثامنًا – يقر الطرفان بالتوجه لمأمورية الشهر العقارى للتصديق على هذا الصلح كما يتعهدان بترك الخصومات فى الجلسات المحددة لنظر الدعاوى موضوع هذا الصلح وتقديم صورة منه فيها .

تاسعًا – وقع الطرفان على نسختى هذا الصلح كما وقعه شاهدان ويفوض كل طرف محاميه فى اتخاذ اجراءات التصديق بالشهر العقارى وترك الخصومة بالمحاكم .

عاشراً – يكون الاختصاص بتنفيذ وتفسير هذا العقد لمحكمة جنوب القاهرة الابتدائية .

حادى عشر – تحرر هذا الصلح من نسختين تسلم كل طرف نسخة .

توقيع الطرف الأول توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (٩٩)
عقد صلح بين مطلق ومطلقته
فى قضايا نفقة وحضانة وغيرها

أنه فى يوم .... الموافق .... حرر بالقاهرة بين كل من :

١) السيدة / .... المقيمة ...... شارع ...... بالجيزة بندر جيزة **طرف أول**

٢) السيد / .... المقيم ...... بالسيدة **طرف ثانٍ**

أقر الطرفان بعدم المنع من التصرف أو الخضوع للحراسة واتفقا على ما يلى :

تمهيد – كانت الطرف الأول متزوجة بالطرف الثانى زواجًا شرعياً صحيحاً بعقد مؤرخ ...... ودخل بها وأنجب منها على فراش الزوجية ولداً وبنتاً وبتاريخ ...... طلقها طلاقاً انقضت معه عدتها وأصبحت لا تحل له إلا بعقد ومهر جديدين – وقد استصدر الطرف الثانى حكماً فى القضية رقم ...... شرعى بندر الجيزة برؤية طفليه مرة كل يوم خميس ولمدة ساعتين بمقر الحزب الوطنى بالسيدة زينب كما أقام كل طرف قبل الطرف الآخر بعض القضايا والاجراءات ولا زالت متداولة وسارية إلا أنه حرصاً على تربية طفليه فى جو عادى وطبيعى فقد اتفق الطرفان على انهاء كافة الخلافات وديًا وتصالحا بموجب هذا الاتفاق وبالشروط التالية :

أولاً – التمهيد السابق جزء لا يتجزء من هذا الاتفاق .

ثانياً – يتنازل الطرف الأول عن قضية النفقة رقم ...... شرعى بندر الجيزة المتداولة بجلسة ...... كما يتنازل عن قضية البلاغ الكاذب رقم ...... المرفوعة منه ضد والدة الطرف الثانى السيدة / ...... ويتنازل أيضاً عن كافة البلاغات والشكاوى والاجراءات التى اتخذها قبل الطرف الثانى .

ثالثًا – تنازل الطرف الثانى عن كافة الاجراءات والقضايا التى اتخذها حيال الطرف الأول .

رابعًا – التنازل المشار إليه يشمل الدعاوى والحقوق معاً .

خامسًا – اتفق الطرفان على تجميد حكم الرؤية حيث اتفقا على أن يتعهد الطرف الأول باحضار الطفلين لمدة ساعتين كل يوم خميس من الساعة ...... إلى الساعة ...... بمقر الحزب الوطنى بالجيزة لكى يراهما الطرف الثانى وأهله .

سادسًا – لا تخل أحكام هذا العقد بحق الطرفين فى حضانة الطفلين طبقاً لأحكام القانون .

سابعًا – يلتزم الطرف الثانى بأن يدفع للطرف الأول نفقة شهرية للطفليين قدرها سبعون جنيهًا بموجب ايصالات موقعة من الطرف الأول وتبرأ ذمة الطرف الثانى من النفقة بهذا السداد .

ثامنًا – لا يجوز لأى من الطرفين العودة إلى اثارة المشاكل بينهما أو رفع القضايا مستقبلاً بخصوص ما تم عليه اتفاق الصلح الماثل .

تاسعًا – يتعهد الطرفان بتنفيذ بنود الصلح بحسن نية .

عاشراً – أى خلاف يثور بشأن تطبيق هذا العقد يكون من اختصاص محكمة جنوب الجيزة الابتدائية .

حادى عشر – تحرر هذا الاتفاق من نسختين تسلم كل طرف نسخة بعد توقيعها .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

صيغة رقم (١٠٠)
عقد صلح بين حارس قضائى ومالك لانهاء الحراسة رضاء

أنه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

١) السيد / .... بصفته حارساً قضائيًا على المنزل رقم ...... بشارع ...... ومقيم به بالشقة رقم ......

طرف أول

٢) السيدة / .... عن نفسها وبصفتها وكيله عن باقى ملاك العقار بتوكيلات ...... والمقيمة بشارع ...... قسم...... بالقاهرة

طرف ثانٍ

٣) السيد الأستاذ / .... المحامى بصفته وكيلاً عن السيد/ ...... بتوكيل رسمى عام رقم ...... لسنة...... توثيق ......

طرف ثالث

اتفق الأطراف على ما يلى :

تمهيد – أقام الطرف الأول بالاشتراك مع السادة ...... و ...... و...... الدعوى رقم ...... لسنة ...... مدنى مستعجل القاهرة حكم فيها بجلسة ...... بفرض الحراسة على المنزل المذكور وتعين الطرف الأول حارسًا قضائيًا عليه بدون أجر لادارته وتحصيل الأجرة من السكان واصلاح المصعد واعادة تشغيله وصيانته بصفة دورية خصماً من الأجرة المحصلة وتسليم الطرف الثالث الباقى شهراً فشهر على نحو ما جاء بالحكم المذكور .

وقد استشكل الطرف الثانى فى تنفيذ هذا الحكم بحجة انه من الغير وأنه من بين ملاك العقار الذين صدر حكم الحراسة فى غير مواجهتهم وبجلسة ...... قضى فى الاشكال وهو رقم...... سنة ...... بالرفض والاستمرار فى التنفيذ وتسلم الطرف الأول (الحارس) العقار

رسمياً وباشر ماموريته منذ صدور حكم الحراسة وحتى الآن ومن جهة اخرى استأنف الطرف الثالث الحراسة بالاستئناف رقم ...... سنة ...... مستأنف مستعجل القاهرة كما استأنف الطرف الثانى حكم الاشكال وذلك بالاستئناف رقم ...... سنة ...... تنفيذ مستأنف القاهرة ولا زال الاستئنافان متداولين بالجلسات .

وحيث أن الأطراف يرغبون فى انهاء الحراسة قضاء وانهاء النزاع صلحاً .

أولاً - يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً - يقر الطرفان الثانى والثالث بصحة كشوف الحسابات التى قدمها الطرف الأول للمحكمة منذ مباشرته لمهام الحراسة وحتى الآن والمرسلة صورها للطرف الثالث طبقاً للحكم كما يقر الطرفان المذكوران باعتماد كافة ما انفق الحارس من نفقات مؤيدة بالمستندات حتى تاريخ توقيع هذا العقد ويتعهد الطرف الثانى بسداد باقى الأتعاب المستحقة للسيد الأستاذ محامى السكان والخاصة بقضيتى الاستئناف وقدرها ...... جنيهاً إلى جانب أتعابه الخاصة بتحرير هذا العقد ووضعه موضع التنفيذ وانهاء كافة القضايا المعلقة وفقاً لبنوده وهذه الأتعاب مقدارها ......

ثالثاً - يقر الطرف الأول بالنيابة عن مستأجرى الشقق المفروضة عليها الحراسة بأن الطرف الثانى أصبحت وحدها هى المالكة لكافة العقار بشرط أن يقوم الطرف الثالث بارسال انذار على يد محضر لكافة سكان المنزل يخطرهم فيه رسمياً بانتقال بالملكية للطرف الثانى كما يذكر فى الانذار أن الطرف الثالث سليم لم تعد له الصفة قانوناً فى تحصيل الأجرة .

رابعاً - يتنازل كافة الأطراف عن جميع القضايا القائمة بينهم كما يتعهدون بحل أى اشكال أو نزاع يثور مستقبلاً بطريقة ودية بقدر الامكان حفاظاً على علاقات المودة والجوار .

خامساً - اتفق الأطراف على أن يقوم الطرف الثانى بتشكيل مجلس إدارة لإدارة العقار كله على أن يختار رئيس وأعضاء المجلس من

مستأجرى العقار المشهود لهم بالسمعة الطيبة وسعة الصدر والأمانة ويتكون المجلس من رئيس وثلاثة أعضاء ويكون من أهم مسئوليات مجلس الإدارة العمل على اصلاح وصيانة المصعدين بصفة دورية والاشراف على نظافة العقار واتخاذ كل ما يلزم لصيانة مرافقه من مياه وانارة وتصريف والاشراف على أعمال البواب وتصدر قرارات المجلس بالأغلبية .

سادساً – ينشأ صندوق بالعقار يسمى « صندوق الصيانة » يتكون راس ماله من المبالغ الآتية :

١– جنيهان يلتزم كل مستأجر لأى وحدة سكنية بالعقار بسدادها شهرياً من الأجرة .

٢– جنيه واحد عن كل وحدة سكنية تلتزم الطرف الثانى بسداده كل شهر لأمانة الصندوق مع مجموع حصيلة الجنيهين .

٣– اية مبالغ يتبرع بها السكان أو المالكة لدعم الصندوق .

سابعاً – الأصل أن يقوم مجلس الإدارة بمهامه مجاناً ومع ذلك يجوز تخصيص مبلغ رمزى ثابت من حصيلة الصندوق لمواجهة نفقات انتقال رئيس المجلس .

ثامناً – لا يختص مجلس الإدارة سوى بأعمال الصيانة الخاصة بالمصعدين وعمليات الاصلاح والاشراف على ماكينة الصيانة ونظافة السلم – ولا يحق للمجلس أن يقوم بتحصيل الأجرة من السكان إلا بموافقة الطرف الثانى ولا تخل واجبات المجلس بحقوق الملكية أو غيرها التى يتمتع بها الطرف الثانى .

تاسعاً – يكون الأجر الشهرى الذى يلتزم الطرف الثانى بدفعه لبواب المنزل من حصيلة الصندوق ويتعهد مجلس الإدارة بتقديم كشف حساب معزز بالمستندات كل ستة أشهر للطرف الثانى عن عمليات الانفاق والاصلاح والصيانة .

عاشراً – مجلس الإدارة غير مسئول عن اية التزامات تكون على عاتق الطرف الثانى تجاه اى جهة وخاصة الضرائب والبلدية وغيرها ولا

يجوز الصرف من حصيلة صندوق الصيانة لأى غرض آخر بخلاف عمليات صيانة المصعدين واستمرار تشغيلهما ونظافة السلم وصيانة آلة ضخ المياه وكل التزامات أو نفقات سواء منها ما يتعلق بصيانة العقار من الداخل أو الخارج والمفروضة على المالك بمقتضى القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا شأن لمجلس الإدارة أو صندوق الصيانة بها .

حادى عشر - لا تخل أحكام هذا العقد بالحقوق المقررة لكافة المستأجرين بمقتضى قوانين الايجار السارية بمقتضى أحكام عقود الايجار المبرمة مع المالك السابق .

ثانى عشر - تعتبر الزيادة المنوّه عنها بالبند سادساً والتى يلزم المستأجرون شاغلو الوحدات السكنية بسدادها شهرياً للصندوق جزءاً لا يتجزأ من الأجرة طبقاً للمواد من ٦ - ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويترتب على عدم سدادها فى مواعيدها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار ، أما المبالغ التى تتعهد الطرف الثانى بسدادها شهرياً للصندوق بالنسبة المخصصة لكل وحدة سكنية فتلزم الطرف الثانى بدفعها فى أول كل شهر للصندوق .

ثالث عشر - يتولى الطرف الثالث بالاشتراك مع السيد الأستاذ المحامى الوكيل عن الحارس وعن سكان الطوابق الخمسة العليا باتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة لانهاء القضايا المعلقة وفقاً لهذا الصلح وكذلك اتخاذ اجراءات توثيق هذا الصلح وتنفيذه وإذا تطلب التنفيذ ضرورة اتخاذ اجراءات ضد السكان فيكون ذلك بنفقات على حساب الطرف الثانى .

رابع عشر - أى خلاف يثور بشأن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره يكون من اختصاص محاكم جنوب القاهرة دون سواها .

خامس عشر - تحرر هذا العقد من أربع نسخ لكل طرف نسخة وتسلم النسخة الرابعة للسيد الأستاذ محامى الطرف الأول لايداعها بالملف والاشراف على تنفيذ بنود الصلح .

الطرف الأول　　　　الطرف الثانى　　　　الطرف الثالث

صيغة رقم (١٠١)
اتفاق تخالص وتصالح نهائى وتنازل عن قضايا عمالية

انه فى يوم .... الموافق .... حرر بين كل من :

أولاً :

١) السيد الأستاذ / .... السيد المحامى رقم ...... شارع ...... بصفته وكيلاً عن :

٢) السيد / .... المقيم ...... الاتفاق طرف أول

ثانياً :

١) الأستاذ / .... بصفته وكيلاً عن شركة .... ومقرها ...... طرف ثانٍ مشترى

اتفق الطرفان على ما يلى :

تمهيد - كان الطرف الأول قد أقام ضد الطرف الثانى الدعوى رقم ...... لسنة ...... عمال جزئى القاهرة حكم فيها بالزام الشركة التى يمثلها الطرف الثانى بأن تؤدى له المبالغ الموضحة بالحكم كما أقام الطرف الأول القضية رقم ...... لسنة ...... عمال كلى القاهرة بطلب تعويض قدره ...... جنيه تأسيساً على انه كان يعمل بالشركة منذ انشائها وكان أيضًا يعمل لدى الشركة السابقة والتى حلت محلها الطرف الثانى حتى وصل آخر مرتب شهرى له مبلغ ...... ج وقد أحيلت القضية إلى مكتب الخبراء حتى يقوم الخبير بفحص الأوراق والانتقال للشركة للاطلاع على كل ما يفيد إثبات الحق فى هذا التعويض ، وفى نفس الوقت كان الطرف الثانى قد أقام الدعوى رقم ...... لسنة ...... مستعجل القاهرة لايقاف تنفيذ الحكم العمالى ومنع الحجز على أموال الشركة كما أقام الدعوى رقم ...... لسنة ...... بطلب تفسير منطوق هذا الحكم والدعوى رقم ...... لسنة ...... طعناً على هذا الحكم .

وحيث أن بعض هذه القضايا لازالت متداولة وبعضها محجوزة للحكم اتفق الطرفان على انهاء كافة هذه المنازعات ودياً على أساس أحد أمرين ، إما عودة العامل إلى العمل فوراً بموقع الشركة الجديد بمنطقة أبو زعبل بنفس مرتبه ومزاياه التى كان يحصل عليها ومنحه فى نفس الوقت مرتب ثلاثة اشهر لتغطية أتعاب محاميه التى باشر هذه القضايا ، وإما دفع مرتب سنة ونصف بواقع ...... ج فى الشهر بعد خصم التأمينات الاجتماعية والضرائب فقبل العرض الثانى وقرر الطرفان بتصالحهما بالشروط الآتية :

البند الأول – يعتبر التمهيد السابق جزءً لا يتجزأ من هذا الاتفاق.

البند الثانى – دفع الطرف الثانى للطرف الأول مبلغ ...... جنيهاً هى جملة أجره عن ١٨ شهراً بواقع ...... ج فى الشهر وذلك بعد خصم مبلغ ...... التأمينات الاجتماعية ومبلغ ...... ج ضريبة كسب العمل فيكون الصافى مبلغ ...... فقط ......

البند الثالث – يقر الطرف الأول بتنازله عن كافة القضايا المرفوعة منه ضد الشركة التى يمثلها الطرف الثانى – كما يتنازل عن الحكم العمالى المستعجل رقم ...... لسنة ...... وعن الحق فيه ويتنازل عن الحكم رقم ...... لسنة ...... عمال كلى القاهرة الخاص بندب خبير فى دعوى التعويض ويقر بأنه ليس له الحق فى أى تعويض من أى نوع كان قبل الشركة أو قبل أى من المديرين أو رؤساء العمل فيها سواء كانوا من الأجانب أو المصريين ، كما أقر الطرف الثانى بالتنازل عن القضايا التى رفعها ضد الطرف الأول .

البند الرابع – يتعهد الطرف الأول بعدم استلامه الحكم العمالى المستعجل رقم ...... سنة ...... الصادر لصالحه من محكمة شئون العمال الجزئية والمحرر حالياً ضمن أوراق الدعوى رقم ...... سنة ...... جنوب القاهرة الدائرة السادسة وعدم اتخاذ أية اجراء بمقتضاه ضد الشركة ، كما يتعهد بعدم منازعة الشركة بأى صورة أمام أية جهة قضائية أو ادارية وذلك بشأن الفترة السابقة على التوقيع على هذا

العقد فإذا خالف الطرف الأول هذا الاتفاق يكون مسئولاً عن تعويض الشركة مدنياً عما يصيبها من أضرار .

البند الخامس – يعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق بمثابة تخالص نهائى وتنازل عن كافة حقوقه قبل الشركة فى الحال والمستقبل كما يقر بأن علاقته بها قد انقطعت نهائياً وأنه ليس له أية استحقاقات أخرى يطالب بها .

البند السادس – يتعهد الطرف الأول بالمحافظة على سرية البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة والتى يكون قد اطلع عليها خلال فترة عمله كما يتعهد بعدم افشاء هذه الأسرار والبيانات والمعلومات بطريقة مباشرة أو غير مباشرة لأى شخص أو جهة وإلا كان مسئولاً عن الأضرار التى تنشأ عن ذلك .

البند السابع – يقر الطرف الثانى بأن الطرف الأول ليس لديه أى عهدة أو مستحقات للشركة وأنه خالى الطرف كما يقر الطرف الأول بأنه تسلم كافة أوراقه وشهاداته التى كان قد أودعها بالشركة عند التحاقه بها .

البند الثامن – تحرر هذا الاتفاق من أصل وصورتين تسلم الطرف الأول صورة وتسلم الطرف الثانى الأصل والصورة الأخرى وذلك لايداع الأصل بملفات الشركة .

توقيع الطرف الأول   توقيع الطرف الثانى

أهم مبادئ محكمة النقض
فى عقد الصلح

تعريف الصلح وأثره :

الصلح عقد ينحسم به النزاع بين الطرفين فى موضوع معين على أساس نزول كل منهما عن بعض ما يدعيه قبل الآخر ولهذا يجب الا يتوسع فى تأويله وأن يقتصر تفسيره على موضوع النزاع (١) ، وقد يقصد من الصلح توقى نزاع مستقبل أو محتمل وتنحسم بالصلح المنازعات التى تناولها ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولاً نهائياً وقاضى الموضوع غير ممنوع من أن يستخلص من عبارات الاتفاق ومن الظروف التى تم فيها نية الطرفين والنتائج المبتغاة من الصلح فذلك من سلطته ولا رقابة عليه فيه مادامت عبارات الصلح والملابسات التى تم فيها تحتمل ما استخلصه منها ولما كان انتهاء الخصومة بغير حكم فى الدعوى يرجع إلى أسباب مختلفة نظم قانون المرافعات بعضها كما فى أحوال السقوط والانقضاء بمضى المدة والترك ولم ينظم البعض الآخر كما فى حالة الصلح بين طرفى الخصومة وكان اغفال هذا التنظيم يعد نقصاً تشريعياً يوجب على القاضى تكملته بالالتجاء إلى المصادر التى نصت عليها المادة الأولى من القانون المدنى ومنها قواعد العدالة فإن الحل العادل فى حالة انتهاء المنازعة صلحاً أن يقضى فيها بانتهاء الخصومة (٢) .

سلطة المحكمة فى تكييف الصلح :

تكييف عقد الصلح واعتباره منشئًا للحق او مقررا له من حق محكمة الموضوع وحدها دون تدخل الخصوم (٣) ، والقاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائمًا بوظيفة الفصل فى خصومة لأن

---

(١) الطعن رقم ٥١ لسنة ١٠ق جلسة ١٩٤١/١/١٦ .

(٢) الطعن السابق والطعن رقم ٩١١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠ .

(٣) الطعن رقم ٢٦ لسنة ٢٨ق جلسة ١٩٦١/٤/٢٧

مهمته إنما تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق ومن ثم فإن هذا الاتفاق لا يعدو أن يكون عقداً ليس له حجية الشيئ المحكوم فيه وإن كان يعطى شكل الأحكام عند إثباته (١) ، ولا يجوز الطعن فيه من طرفيه لأن القاضى وهو يصدق على الصلح يعمل سلطته الولائية وليس سلطته القضائية مما مؤداه أنه لا يسوغ لمحكمة الاستئناف إذا ما طعن على الحكم الصادر بالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله فى قوة السند واجب النفاذ أن تعرض فى حكمها لأى دفاع يثيره الطاعن متعلقاً بالموضوع أياً كان وجه الرأى فيه (٢) وفى حالة الحكم بانتهاء الخصومة فى الطعن صلحاً لا يحل مصادرة الكفالة لأن الحكم بها قاصر على أحوال عدم قبول الطعن أو عدم جواز نظره طبقاً للمادة ٢٧٠ من قانون المرافعات (٣) .

وإذا استخلص الحكم من عقد الصلح والظروف والملابسات التى تم فيها أن القصد من اجرائه كان تهدئة الخواطر وأنه لا يحمل فى طياته تنازلاً من المجنى عليه عن حقوقه المدنية وكان هذا الاستخلاص سائغاً فى العقل وتحتمله عبارات الصلح وملابساته فيكون ما انتهى إليه الحكم من رفض الدفع بعدم قبول الدعوى المدنية لسبق تنازل المدعى بالحقوق المدنية عن حقوقه صحيحاً فى القانون (٤) .

الصلح كاشف للحق وليس ناقلاً له :

متى كان عقد الصلح كاشفاً للحق الذى تناوله ولا يعتبر ناقلاً له فإنه لا يصلح سبباً لبقاء هذا الحق بعد زواله ولا يمنع من استرداد غير المستحق (٥) ، ولما كانت المادة ٥٥١ من القانون المدنى لا تجيز الصلح

---

(١) الطعن رقم ٢١٩٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١١/٨ والطعن رقم ٦٨ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٤/١٩ .

(٢) الطعن رقم ٣٣١ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٤/٢٤ ورقم ٣٢٧ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٨ .

(٣) الطعن رقم ٩١١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠ .

(٤) الطعن الجنائى رقم ٢٩ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٥٩/١١/٢ .

(٥) الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٦/١١ .

فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية فإن التنازل عن طلب الحجز يكون عديم الأثر قانوناً (١) . ولا يترتب على الصلح انحلال التصرف الذى صدر الصلح فى شأنه ليحل هذا الصلح محله وإنما يظل التصرف الأصلى قائماً ومنتجاً لآثاره المعدلة بعقد الصلح بحيث إذا أبطل هذا العقد أو فسخ ظل التصرف الأصلى منتجاً لآثاره دون أن ينال منها الصلح الذى أبطل أو فسخ (٢) .

فسخ عقد الصلح :

الفسخ يرد على الصلح كما يرد على سائر العقود الملزمة للجانبين فإذا لم يقم أحد المتصالحين بما أوجبه الصلح فى ذمته من التزامات جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب الفسخ مع التعويض إذا كان له محل (٣) .

عدم قابلية عقد الصلح للتجزئة :

إذ كان عقد الصلح - وعلى ما جرى به نص المادة ١/٥٥٧ من القانون المدنى - لا يقبل فى الأصل للتجزئة ، وكانت دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تتسع لبحث ما يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع بحيث لا يجاب المشترى إلى طلبه صحة عقده كله إلا إذا كان تسجيل الحكم ونقل الملكية إليه من البائع ممكنين فإن تبين أن البائع لا يملك إلا جزءاً من المبيع امتنع على المحكمة اجابة المشترى والبائع إلى طلبهما الحاق عقد الصلح المبرم بينهما عن كامل القدر المبيع لوروده فى شق منه على بيع لملك الغير ولا يجاب المشترى إلى طلب صحة عقده إلا بالنسبة للقدر الذى ثبت أنه مملوك للبائع له لقاء ما يعادله من الثمن المتفق عليه (٤).

إذ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المنازعة فى عقد الصلح ليست إلا فرعاً من المنازعة فى الحق المتصالح عليه - المطروح على المحكمة - والقاعدة أن قاضى الأصل هو قاضى الفرع (٥) .

---

(١) الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٧ .
(٢) الطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/٥/٢٥ .
(٣) الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣٠ .
(٤) الطعن رقم ١٧٠٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/١١/٧ .
(٥) الطعن رقم ٧٣٢ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٧ .

لا محل لادعاء الغبن فى الصلح :

مفاد نص المادة ٥٤٩ من القانون المدنى أن من أركان عقد الصلح نزول كل من المتصالحين عن جزء مما يدعيه وإذ كان لا يشترط فى الصلح أن يكون ما ينزل عنه أحد الطرفين مكافئًا لما ينزل عنه الطرف الآخر ومن ثم فلا محل لادعاء الغبن فى الصلح. وكان القانون المدنى لم يجعل الغبن سبباً من أسباب الطعن فى العقود إلا فى حالات معينة ليس من بينها الصلح ، إذ تقتضى طبيعته الا يرد بشأنه مثل هذا النص (١).

ومن اللازم لاعتبار العقد صلحاً فى معنى المادة ٥٤٩ من القانون المدنى وجوب أن يتنازل كل من الطرفين عن جزء من ادعائه فى سبيل الحصول على الجزء الباقى فإن لم يكن هناك نزول عن ادعاءات متقابلة واقتصر التنازل على أحد الطرفين دون الآخر فلا يعد الاتفاق صلحاً (٢).

لا يجوز تجديد النزاع الذى انتهى بالصلح :

من المقرر أن القاضى وهو يصدق على محضر الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته تقتصر على إثبات ما حصل أمامه من اتفاق ، ولا يعدو هذا الاتفاق أن يكون عقداً ليس له حجية الشئ المحكوم فيه ، إلا أن المادة ٥٥٣ من القانون المدنى نصت على أن تنحسم بالصلح المنازعات التى يتناولها ، ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التى نزل عنها أى من المتعاقدين نزولاً نهائيًا مما مؤداه أنه إذا انحسم النزاع بالصلح فلا يجوز لأى من المتصالحين أن يجدد هذا النزاع لاقامة دعوى به ولا بالمضى فى الدعوى التى كانت مرفوعة مما حسمه الطرفان صلحاً (٣) .

ولئن كان لا يجوز للمحكمة أن توثق عقد الصلح المبرم بين الطرفين متى رجع أحدهما فيه ، إلا أن عليها أن تعتبره سنداً فى الدعوى يجوز لها أن تحكم بما تضمنه (٤) .

---

(١) الطعن رقم ٣٦ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٣/١٢/١٨ .
(٢) الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٥/١١/١٩ .
(٣) الطعن رقم ١١٣ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٤/٥ .
(٤) الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٤/٥ .

الطعن فى عقد الصلح :

إنه وإن كانت المادة ٥٢٥ من القانون المدنى القديم تنص على أنه « لا يجوز الطعن فى الصلح إلا بسبب تدليس أو غلط محسوس واقع فى الشخص أو فى الشئ أو بسبب تزوير السندات التى على موجبها صار الصلح وتبين بعده تزويرها ، إلا أن تطبيق هذه المادة مقصور على المتعاقدين اما الأجنبى عن الصلح فإنه لا يحاج به » (١) .

وإذا قدم المستأنف عليه إلى المحكمة عقد صلح محتجًا به على خصمه فى قبوله الحكم الابتدائى وتنازله عن الحق فى استئنافه ، وطلب مؤاخذته به ، فلا شك فى أن من حق هذا الخصم (المستأنف) أن يطعن على هذا العقد ويدفع حجيته عنه . ومن واجب المحكمة أن تتعرض له وتفصل فى النزاع القائم بشأنه بين الطرفين . فإن هذا العقد حكمه حكم كل دليل يقدم إلى المحكمة فتقول كلمتها فيه أخذاً به أو اطراحاً له ، ولا يجب عليها وقف الاستئناف حتى يفصل فى الدعوى المقامة بصحة عقد الصلح ونفاذه (٢) .

لا تجوز الشفعة فى الصلح الواقع بشأن ملكية عقار :

متى كان كل من المتعاقدين قد ترك جزءاً من حقوقه على وجه التقابل قطعًا للنزاع الحاصل بينهما فهذا العقد صلح طبقاً لنص المادة ٥٣٢ من القانون المدنى . ولا يصح اعتباره بيعاً لكونه تضمن نقل ملكية أحد المتعاقدين إلى الآخر بثمن معين مادامت هذه الملكية لم تكن بعد مستقرة لتاركها بل كانت محل نزاع والمبلغ المسمى لم يكن مقابلاً لنقل الملكية المتنازع عليها بل كان مقابلاً لحسم النزاع مما تنعدم به مقومات البيع وتظهر مقومات الصلح .

والصلح لا تجوز فيه الشفعة ولا الاسترداد . ذلك بأن الصلح الواقع فى ملكية مقابل دفع مبلغ معين من النقود ليس ناقلاً للملكية بل

---

(١) الطعن رقم ٦٨ لسنة ١٩ق جلسة ١٩٥١/٤/١٩ .

(٢) الطعن رقم ١٠٢ لسنة ١٦ق جلسة ١٩٤٧/٦/٥ .

مقرراً لها والمبلغ المدفوع صلحاً لا يمثل فيه العقار وإنما يمثل ما قد يكون للطرفين من حظ فى كسب أو خسارة دعوى الملكية . ثم إنه بطبيعته يقتضى ترك كل طرف شيئاً من حقه ، ولا يجوز أن ينتفع الأجنبى بفائدة مقررة لمنفعة المتصالح ، كما أنه يستلزم من قبل طرفيه واجبات شخصية لا يمكن أن يحل فيها أجنبى عن العقد مثل طالب الشفعة أو الاسترداد . هذا فضلاً عن أن نصوص القانون فى الشفعة والاسترداد صريحة فى أن كلا الحقين لا يردان إلا على حالة البيع (١) .

كما حكم بأن : الشفعة لا تجوز إلا فى بيع العقار ولو كان بعقد غير مسجل ، ولا تجوز فى الصلح الواقع فى شأن ملكية عقار لأنه ليس ناقلاً للملكية بل كاشفاً عنها ومقرراً لها ولما تقتضيه طبيعته من أن يترك كل طرف شيئاً من حقه فلا يجوز أن ينتفع الأجنبى بفائدة مقررة لمنفعة المتصالح كما أنه يستلزم من قبل طرفيه واجبات شخصية لا يمكن أن يحل فيها أجنبى عن العقد مثل طالب الشفعة ، إلا أن الصلح الذى يقع بين الخصوم ويصدق عليه القاضى فى دعوى صحة ونفاذ البيع التى تقام بقصد تنفيذ التزامات البائع والتى من شأنها نقل الملكية ، لا يترتب عليه قانوناً – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – انحلال البيع الذى صدر الصلح فى شأنه ليحل هذا الصلح محله وإنما يظل التصرف الأصلى وهو البيع قائماً ومنتجاً لآثاره وبالتالى تجوز فيه الشفعة (٢) .

أثر الصلح فى أول جلسة على الرسوم :

من المقرر طبقاً للمادتين ٢٠ مكرراً من قانون الرسوم القضائية رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ المعدل بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٤ ، ٧١ من قانون المرافعات أنه إذا تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة فلا يستحق عليها إلا ربع الرسم ، إلا أنه لما كان الشارع – طبقاً للمادة ١٠٣ من قانون المرافعات – رسم طريقاً معيناً

---

(١) الطعن رقم ٧٢ لسنة ١٦ق جلسة ٢٧/١١/١٩٤٧ .

(٢) الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٣/١٢/١٩٨٤ .

لحصول تصالح الخصوم بأن يلحق ما اتفقوا عليه كتابة بمحضر الجلسة ويثبت محتواه وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المحكمة التى أصدرت الحكم فى الدعوى الصادر فيها الأمر محل الاعتراض فصلت فى موضوع الخصومة والتفتت عن إلحاق محضر الصلح الذى قدم إليها واعتبرته ورقة من أوراق الدعوى فيستحق الرسم كاملاً (١) .

الدفع بالتصالح :

عقد الصلح وإن كان يحسم بين طرفيه المنازعات التى تناولها ويفرض على كل منهما التزاماً بعدم تجديد المنازعة قبل الطرف الآخر فيما تم التصالح عليه ، إلا أن الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح هو حق مقرر لمصلحة كل من الطرفين ، يجوز له أن يتمسك به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ، كما يجوز التنازل عن الدفع صراحة أو ضمنًا ، فإذا لم يقم أحدهم بما التزم به فى عقد الصلح وجدد المنازعة فى الأمر المتصالح عليه بأن استمر بعد الصلح فى اجراءات الدعوى ولم يكن الطرف الآخر قد تمسك بالدفع بحسم المنازعة بالصلح حتى صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضى ، فإنه لا يكون فى استطاعة الطرف الذى أسقط حقه فى هذا الدفع الاحتجاج بعقد الصلح الذى كان يجوز له تقديمه فى المنازعة التى صدر فيها الحكم ، ولا يجوز الاستناد إليه فى دعوى مستقلة كدليل لنقض حجية الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى (٢) .

ومن المقرر قانونًا – وعلى ما نصت المادة الثالثة من قانون المرافعات أنه يجب أن تكون لرافع الدعوى مصلحة تعود عليه من الحكم له بطلبه وإلا كانت دعواه غير مقبولة – وإذ كان الطاعن قد تمسك فى صحيفة الاستئناف بأنه لم تعد للمطعون ضده ...... ثمة مصلحة فى الحكم له بتزوير ورقتين متعلقتين بإدارة المطحن بعد أن باعه نصيبه فيه وتصالح معه نهائيًا بخصوص ذلك ، فإن الحكم إذ قضى فى

---

(١) الطعن رقم ١٦٧٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٩ .

(٢) الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٦/١١ .

موضـوع الدعوى بمـا يتضـمن قبولها دون أن يـرد على هذا الـدفاع رغم أنه جـوهـرى يتـغـيـر بـه إن صـح وجـه الـرأى فى الـدعـوى يكـون مـشـوبًا بالقصور الذى يوجب نقضه (١) .

والدفع بانقـضاء المنازعة بالصلـح يجوز الاحتجاج بـه إذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ولم يكن صدر بشأنه حكم حاز قوة الأمر المقضى (٢) .

ولا يـجـوز لـلـمـحـكـمـة الـتـصـديـق عـلـى الـصـلـح إلا بـحـضـور الخصمين(٣)، وإذا قـضـى الحكم بـبطـلان عـقـد الـبيـع المؤرخ ...... الـذى حرر بشأنـه عقد صلح صدقت عليـه المحكمة لما تبين أنـه صـورى صـورية مطلقة وأن تلك الـصـورية تجعل الـعـقد والـعدم سـواء مما يـترتـب عليـه الحكم بـبطلان كـافة الآثار الـقانونـية المتـرتبة على رفع الـدعوى بصـحتـه ونفاذه ومنـها تسجيل صـحيفـتها (٤) ، وحكـم القـاضـى بالـتصـديق عـلى الصلح يكون بطرق الطعن المقررة للأحكام غير جائز وإنما ترفع دعوى مـبتدأة ببطلانه طبقًا للـقواعـد العامـة (٥) ، ولا يـجـوز الـتـحـكـيم بـصـدد تحديد مـسـئولـيـة الجانـى عن الجـريمة الجـنائيـة وإلا عد بـاطلاً لمخـالفـتـه للنظام الـعام فإذا كانت المسألة التى أنصب عليهـا التحكيم وبالتـالى كانت سـببًا للالتـزام فى الـسند إنما تـتناول الجـريمة ذاتهـا وتسـتـهدف تـحـديد المسئول عنهـا وهـى من المسائل المتعلقة بالنظام الـعام فلا يـجـوز أن يرد الصلح عليها وبالتالى لا يصح أن تكون موضـوعًا للتحكيم (٦) .

الدفع ببطلان الصلح :

للغـير الذى أضـر الصلـح بحقـوقه عن طريـق الغش أن يرفـع دعوى

---

(١) الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٦ .

(٢) الطعن رقم ١٠٣١ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٢/٥ .

(٣) الطعن رقم ٢٣٤٦ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٩/١٢/١٣ .

(٤) الطعن رقم ٨٩٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨١/١٢/١ .

(٥) الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٥/٣٠ .

(٦) الطعن رقم ٥٦٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢ .

أصلية ببطلانه أو يبدى الدفع بالبطلان بالتدخل فى الدعوى التى حصل فيها الصلح فإذا تدخل الغير فى دعوى منظورة ، مدعياً أن الصلح أضر بحقوقه ، ودفع الخصم فى مواجهته بانتهاء الدعوى صلحًا كان فى مكنته الرد على هذا الدفع ببطلان الصلح ، ولا يجوز رفض التدخل إلا تأسيسًا على أن الصلح قد أنهى الدعوى وهو لا يكون كذلك إلا كان صلحًا صحيحًا ، ومن ثم فلا سبيل إلى رفض طلب التدخل إلا بحكم يقضى بصحة الصلح (١) .

ضوابط الصلح فى المواد العمالية :

الاتفاق بالصلح أو التنازل بين رب العمل والعامل لا يكون باطلاً إلا أن يمس حقوقاً تقررها قوانين العمل (٢) .

التصالح الضريبى :

جواز التصالح فى المنازعات القائمة بين مصلحة الضرائب والمولين بالنسبة للدعاوى المقيدة أمام جميع المحاكم بما فيها محكمة النقض لازمه – وقف الدعوى تسعة أشهر بناء على طلب مصلحة الضرائب – اثبات الاتفاق الذى قد يسفر التصالح عنه فى محضر يوقعه الطرفان تكون له قوة السند التنفيذى أثره – اعتبار المنازعة منتهية بحكم القانون (مواد ١ و ٢ و ٣ و ٥ من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٩٧ بشأن التصالح فى المنازعات الضريبية) (٣) .

---

(١) الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٣٦ق جلسة ١٤/٥/١٩٧٠ .

(٢) الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٤١ق جلسة ٢٠/٣/١٩٧٦ .

(٣) الطعن رقم ٦٠٤٨ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٢/٥/٢٠٠٠ – مجلة المحاماة عدد ٢٠٠١ ص١٠٤ .

الفهرس